PREZYDENT NOWEJ SOLI
WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE

PLAN OGÓLNY GMINY NOWA SÓL – MIASTO

UZASADNIENIE
CZĘŚĆ TEKSTOWA

na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Nowa Sól, 2026 rok

SPIS TREŚCI:

1. Wprowadzenie do uzasadnienia do planu ogólnego……...……. 4
1.1. Zadania i cele……..…… 4
1.2. Informacja o mieście…….…… 5
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 6
2.1. Gminny katalog stref planistycznych……..…… 6
2.2. Porównanie zapotrzebowania na nowa zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych 9
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym..... 14
3.1. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) 14
3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) 15
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 15
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 16
5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 17
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa..... 18
5.3. Znajdujące się na obszarze gminy strefy, obszary i obiekty o szczególnych uwarunkowaniach 29
5.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny ……..… 29
5.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ……...…. 37
5.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych……..…… 38
5.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ……..……..…… 38
5.3.5. Strefy ochronne ujęć wody …….. 38
5.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ……..…… 39
5.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filtrami ochronnymi …… 40
5.3.8. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla …….…. 40
5.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej …… 40
5.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. Z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej …….… 40
5.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ……..……. 53
5.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ……...…… 54
5.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania ……...……. 55
5.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji …..… 55
5.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ……..….. 57
5.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracji ……..….. 59
5.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne ……...…..….. 59
5.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ……..…… 60
5.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ……..….. 61
5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu …….. 61
5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe … 66
5.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska ……. 74
5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie …….. 76

Załącznik nr 1: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Nowa Sól - Miasto

1. WPROWADZENIE DO UZASADNIENIA DO PLANU OGÓLNEGO GMINY

1.1. ZADANIA I CELE.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego . Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy nakłada na radę gminy art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ogólny gminy Nowa Sól - Miasto, stanowi realizację uchwały nr V/28/24 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 czerwca 2024 r.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Nowa Sol - Miasto. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Nowa Sól - Miasto traci moc ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto", przyjętego uchwałą Nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r., a następnie zmienionego uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.

W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które szczegółowo opisane zostały w części A niniejszego uzasadnienia. Szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o którym mówi art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 w ww. ustawie zostało opisane w części B niniejszego uzasadnienia. Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Nowa Sól - Miasto dołączono załącznik graficzny nr 1 obrazujący uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Nowa Sól – Miasto.

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowej zabudowy i jej charakter. Rozwiązanie to ma na celu ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy.

Po chwaleniu planu ogólnego gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy traci moc. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Nowa Sól - Miasto jest ustalenie funkcji dla poszczególnych stref, a w następstwie - terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania ternu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność. Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym gminy Nowa Sól - Miasto określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c upzp.

Niniejsze uzasadnienie planu ogólnego sporządzono zostało na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.2. INFORMACJA O MIEŚCIE.

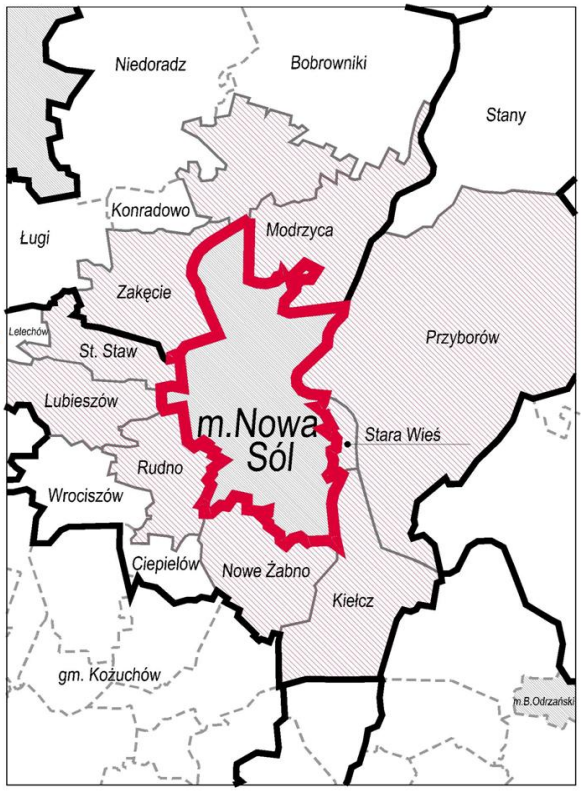
POŁOŻENIE.

Nowa Sól jest gminą miejską, będącą także siedzibą Powiatu Nowosolskiego. Miasto zlokalizowane jest w zachodniej części Polski, w województwie lubuskim i położone jest nad rzeką Odrą, wzdłuż której przebiega wschodnia granica miasta. Nowa Sól zlokalizowana jest pomiędzy dwoma większymi ośrodkami miejskimi tj. Zieloną Górą (w odległości 20,6 km) i Głogowem (w odległości 29,7 km).

Przez teren miasta przepływają również rzeki: Czarna Strużka, Czarna Struga, stanowiące lewobrzeżny dopływ Odry oraz Solanka.

INFORMACJA O GMINACH I SOŁECTWACH SĄSIEDNICH.

Informacje o sąsiadujących z miastem Nowa Sól gminach i miejscowościach, zestawiono poniżej:



Gminy i sołectwa sąsiednie. Źródło: SUiKZP

1) od północy **Gmina Otyń:**
   a) miejscowość (sołectwo) Zakęcie,
   b) miejscowość (sołectwo) Otyń,
   c) miejscowość (sołectwo) Modrzyca;
2) od zachodu, południa i wschodu, **Gmina Nowa Sól**:
   d) miejscowość (sołectwo) Stary Staw,
   e) miejscowość (sołectwo) Lubieszów,
   f) miejscowość (sołectwo) Rudno,
   g) miejscowość (sołectwo) Nowe Żabno,
   h) miejscowość (sołectwo) Kiełcz,
   i) miejscowość (sołectwo) Stara Wieś,
   j) miejscowość (sołectwo) Przyborów.

POWIERZCHNIA.

Powierzchnia Miasta wynosi 21,8 km2, z czego 37% zajmują użytki rolne, a 14% stanowią lasy i zadrzewienia.

LUDNOŚĆ.

Pod względem liczby mieszkańców (36 040 osób na dzień 31 grudnia 2023 r.), Nowa Sól jest trzecim największym miastem w województwie lubuskim, zaraz po Zielonej Górze i Gorzowie Wielkopolskim.

OSIEDLA.

Miasto posiada 6 osiedli nazwanych zwyczajowo: Armii Krajowej, Konstytucji 3 Maja, XXX-lecia PRL, Kopernika, Spółdzielcze, Paderewskiego.

DZIELNICE.

Dzielnice nazwane zwyczajowo: Pleszówek, Stare Żabno, Zatorze.

PARKI.

Parki miejskie: „Kacza Górka”, Park Krasnala, Park „Odra” – dawny cmentarz Braci Morawskich, Park Kopernika - na terenie dawnej Kolonii Hutniczej, park przy ul. Zjednoczenia, park szpitalny - Lasek Bertholda przy ul. Sienkiewicza.

NADODRZAŃSKI PARK ROZRYWKI.

W skład kompleksu wchodzi: „Kacza Górka”, Park Krasnala I, Park Krasnala II Park „Wodny Świat” (sąsiedztwo „Kociego Stawu”), Park Fizyki, Park Linowy, przystań kajakowa, marina, parking przy al. Wolności, Harcerska Górka i w sąsiedztwie parking, Plac Solny z dawnym magazynem soli, nadodrzański bulwar, Basen Portowy.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Strefy planistyczne to tzw. wydzielenia przestrzenne, na które podzielone jest całe miasto. Dla każdej strefy planistycznej określony został profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście. Spośród 13 stref wymienionych w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono 12 stref planistycznych w planie ogólnym gminy Nowa Sól - Miasto:

1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

4) SU – strefa usługowa;

5) SH – strefa handlu wielko powierzchniowego;

6) SP – strefa gospodarcza;

7) SR – teren produkcji rolniczej;

8) SI – strefa infrastrukturalna;

9) SN – strefa zieleni i rekreacji;

10) SC – strefa cmentarzy;

11) SO – strefa otwarta;

12) SK – strefa komunikacyjna.

W sporządzanym dokumencie nie wyznaczono strefy górnictwa.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone w pierwszej kolejności na obszarach, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację takiej funkcji. W związku z tym, że z obliczeń sporządzonych na potrzeby planu ogólnego miasta Nowa Sól wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przewyższa wyliczoną chłonność terenów niezabudowanych, wyznaczone zostały dodatkowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na obszarach, dla których obowiązują plany miejscowe, ale realizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga zmiany ustaleń planu miejscowego. Biorąc pod uwagę zarówno aspekty gospodarcze, społeczne, jak i środowiskowe, wytyczono je przede wszystkim na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadających uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej oraz na obszarach planowanych do uzbrojenia w najbliższych latach. Niektóre strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zlokalizowane zwłaszcza poza strefą śródmieścia mają przemieszaną strukturę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, dlatego w profilu dodatkowym w tych strefach dopuszczono dodatkowo zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usytuowanej na skrzyżowaniu ulic Towarowej i Wojska Polskiego, dopuszczono dodatkowo usługi handlu wielkopowierzchniowego.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)

Przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym luki w zabudowie. W związku z tym, że z obliczeń sporządzonych na potrzeby planu ogólnego miasta Nowa Sól wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przewyższa wyliczoną chłonność terenów niezabudowanych, wyznaczone zostały dodatkowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarach, dla których obowiązują plany miejscowe, ale realizacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wymaga zmiany ustaleń planu miejscowego. Są to tereny głównie w południowej części miasta. W następnej kolejności wzięto pod uwagę lokalne uwarunkowania i istniejące zagospodarowanie poszczególnych obszarów, w tym przyrodniczo-krajobrazowe oraz dotychczasową politykę przestrzenną miasta i wyznaczono dwie strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarze, dla którego brak jest planu miejscowego w północnej części miasta. Z uwagi na krajobraz priorytetowy zaproponowano ekstensywne parametry zabudowy.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)

Na terenie miasta Nowa Sól wyznaczono dwie strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową w południowej części miasta, dla których w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji związanej z zabudową zagrodową.

STREFA USŁUGOWA (SU)

Strefy usługowe obejmują szereg terenów, na których znajdują się istniejące oraz planowane obiekty i funkcje, zarówno z zakresu usług publicznych jak i komercyjnych. Lokalizacja stref usługowych nastąpiła w oparciu o analizę aktualnych i przyszłych potrzeb lokalnej społeczności, w sposób zapewniający zrównoważony rozwój oraz podnoszenie standardu życia mieszkańców. Usługi mogą być również realizowane w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zintegrowanie funkcji usługowych z przestrzenią mieszkaniową sprzyja tworzeniu spójnych i funkcjonalnych struktur miejskich, redukując wiele negatywnych czynników, jak konieczność pokonywania długich dystansów, zwiększając komfort codziennego życia. Funkcje usługowe mogą pojawić się w ramach profilu podstawowego stref mieszkaniowych oraz w niektórych strefach w ramach profilu uzupełniającego.

STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)

Strefy handlu wielkopowierzchniowego zostały wyznaczone jedynie w oparciu o istniejące obiekty o takim charakterze. Z uwagi na wysoki stopień nasycenia rynku powierzchnią handlową, szczególnie w zakresie obiektów wielkopowierzchniowych stwierdzono, że obecna sieć w pełni zabezpiecza potrzeby handlowe mieszkańców zarówno pod kątem dostępności, jak i różnorodności oferty. Dalszy rozwój infrastruktury handlowej tego typu może prowadzić do niekorzystnych skutków urbanistycznych, takich jak pogorszenie ładu przestrzennego, zwiększenie natężenia ruchu komunikacyjnego, czy marginalizacja mniejszych punktów handlu detalicznego. W związku z powyższym, rekomenduje się skoncentrowanie przyszłych inwestycji na rozwoju usług bezpośrednio odpowiadających na codzienne potrzeby mieszkańców, a usługi handlu wielkopowierzchniowego rozwijać się będą w oparciu o pięć stref handlu wielkopowierzchniowego z zabudową istniejącą o tej funkcji lub dodatkowo dopuszczono usługi handlu wielkopowierzchniowego w jednej strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z uwagi na usytuowanie na skrzyżowaniu ulic Towarowej i Wojska Polskiego.

STREFA GOSPODARCZA (SP)

Wyznaczone w planie ogólnym strefy gospodarcze obejmują istniejące tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, wynikające z obowiązujących planów miejscowych. W Nowej Soli brak jest terenów inwestycyjnych, które mogłyby być przeznaczone pod rozwój strefy gospodarczej. Przyjęty model rozwoju gospodarczego jest zgody z założeniami dokumentów kierunkujących politykę rozwojową miasta.

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Na obszarze miasta wyznaczono jedną strefę produkcji rolniczej, związaną z istniejącą tego typu funkcją. Dodatkowo możliwość realizacji inwestycji związanych z rolnictwem, ale z zakazem zabudowy, została zawarta w ramach stref otwartych (SO).

STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)

W strefach infrastrukturalnych wyznaczono obiekty infrastruktury technicznej o powierzchni przekraczającej 5000 m^2. Dodatkowo znalazły się tam niektóre drogi, głównie klasy lokalnej, istotne dla układu komunikacyjnego Nowej Soli, które nie mogły być zawarte w strefie komunikacyjnej.

STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)

W strefach zieleni i rekreacji zlokalizowano istniejące oraz planowane tereny zieleni urządzonej, paków, skwerów, zieleńców oraz kąpielisk i inne tereny publiczne o charakterze rekreacyjno – sportowym, jak stadion sportowy przy na skrzyżowaniu ulic 1Maja i Matejki . W strefach zieleni i rekreacji znalazły się wszystkie istniejące rodzinne ogrody działkowe (ROD).

STREFA CMENTARZY (SC)

Strefy cmentarzy obejmują dwa czynne cmentarze w mieście, wraz z rezerwą terenu pod rozbudowę cmentarza przy ulicy Piaskowej.

STREFA OTWARTA (SO)

Strefy otwarte obejmują tereny cenne przyrodniczo, w tym obszary Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu oraz użytki ekologiczne, a także wały przeciwpowodziowe, rzekę Odrę z kanałem i portem, rzeki Czarna Struga i Solanka oraz inne zbiorniki wodne, lasy oraz tereny rolnicze. Wprowadzenie zakazu zabudowy w tych strefach ma na celu ochronę cennych przyrodniczo obszarów oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy. Na terenach rolnych wyznaczonych w ramach stref otwartych preferowana jest taka forma gospodarowania, która nie prowadzi do przekształcania krajobrazu poprzez zabudowę, lecz wspiera zachowanie ich naturalnego charakteru. Zachowanie tych terenów w niezmienionym kształcie stanowi istotny element ochrony zasobów przyrodniczych w granicach miasta, przyczyniając się do utrzymania bioróżnorodności oraz stabilności lokalnych ekosystemów. Wszystkie tereny otwarte wskazane w planie ogólnym posiadają wysoką

wartość przyrodniczą – pełnią funkcję bufora ekologicznego, wspomagają równowagę biologiczną oraz umożliwiają zachowanie naturalnych procesów przyrodniczych, mających kluczowe znaczenie dla jakości życia mieszkańców oraz zrównoważonego rozwoju miasta. Wyznaczone strefy otwarte, wraz z terenami zieleni i rekreacji, stanowią również element polepszenia jakości powietrza terenów zurbanizowanych. Ponadto dla części stref planistycznych, dopuszczono realizację elektrowni słonecznej w ramach profilu dodatkowego.

STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone dla obiektów istniejących, w tym dróg począwszy od klasy drogi zbiorczej oraz klas wyższych, których lokalizacja jest potwierdzona wyznaczonymi granicami geodezyjnymi. W strefie tej znalazły się tereny dróg o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania miasta, tereny komunikacji kolejowej oraz tereny obsługi komunikacji. Tereny komunikacji mogą być lokalizowane we wszystkich strefach planistycznych, dzięki czemu nie będzie ograniczona możliwość ich przyszłej rozbudowy. Dodatkowo, dla zwiększenia przejrzystości układu komunikacyjnego miasta, w strefie infrastrukturalnej (SI) przedstawiono inne drogi, głównie lokalne. W ramach każdej ze stref, w tym infrastrukturalnej, możliwe jest wyznaczenie terenów komunikacji.

2.2. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Przed wyznaczeniem stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej przeprowadzone zostały obliczenia chłonności terenów niezabudowanych. Obowiązek bilansowania terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie dotyczy stref wielofunkcyjnych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *dalej upzp*):

1) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

2) z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

3) z zabudową zagrodową.

Są to jedyne strefy, które w profilu funkcjonalnym zawierają tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym Nowej Soli w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W przypadku gdy na obszarach zabudowy, dla których w obowiązujących planach określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

MINIMALNA I MAKSYMALNA CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), dalej *Rozporządzenie*, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Nowej Soli wynosi 12 272 i jest wyrażone w ilości mieszkańców, dla których należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego (patrz obliczenia ZAP zawarte w rozdz. 5.7. w ust. 4 uzasadnienia).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp w planie ogólnym Nowej Soli należy wyznaczać strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości, by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspakajała między 70% (8 590 osób) a 130% (15 954 osób) zapotrzebowania.

Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{min} = 8\ 590 \quad a \quad ZAP_{max} = 15\ 954$$

W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Na tych obszarach nie obowiązuje limit 130% zapotrzebowania, ale po przekroczeniu 130% zapotrzebowania nie można wyznaczać zupełnie nowych stref (art. 13d ust. 3 upzp).

W Planie Ogólnym Gminy Nowa Sól - Miasto nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy.

Zatem w pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co przedstawione zostało poniższej.

CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (*poz.1- tabela podsumowanie bilansu*):

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 4 063 osób,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 3 553 osób,
- zabudowa zagrodowa: 0 osób

  ……
- razem 7 616 osób

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie wynosi 7616 osób, co stanowi 62,1 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z powyższym, chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę jest mniejsza niż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w gminie możliwe jest wskazanie stref planistycznych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększonej do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp w obszarach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje lub gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ale wprowadzenie funkcji mieszkaniowych łączy się ze zmianą przeznaczenia terenu.

W następnej kolejności wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową na terenach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ale wprowadzenie funkcji mieszkaniowych łączy się ze zmianą przeznaczenia terenu, zatem wymagane jest wykonanie nowego planu miejscowego.

CHŁONNOŚĆ TERENÓW PLANOWANYCH POD FUNKCJE MIESZKANIOWE, OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA KTÓRYCH WYMAGANE JEST WYKONANIE NOWEGO PLANU MIEJSCOWEGO (*poz.2 - tabela podsumowanie bilansu*):

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 6 297 osób,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1 951 osób,
- zabudowa zagrodowa: 0 osób

……..

- razem 8 248 osób

Chłonność terenów planowanych pod funkcje mieszkaniowe, objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wprowadzenie funkcji mieszkaniowych łączy się ze zmianą przeznaczenia terenu, zatem wymagane jest wykonanie nowego planu miejscowego w gminie wynosi 8248 osób, co stanowi 67,21 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp w planie ogólnym Nowej Soli należy wyznaczać strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości, by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspakajała między 70% (8 590 osób) a 130% (15 954 osób) zapotrzebowania.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi: ZAP_{max} = 15 954

Łączna chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie, w tym terenów mieszkaniowych niezabudowanych i terenów, dla których wymagana jest zmiana przeznaczenia, wynosi 15 864 (7616+8248) osób, co stanowi 129,27 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Możliwe jest wskazanie stref planistycznych poza obszarami, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej dla 90 osób:

15 954 – 15 864 = 90

WYZNACZONE STREFY PLANISTYCZNE POZA OBSZARAMI, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (*poz.3 - tabela podsumowanie bilansu*):

Ostatecznie zrezygnowano z wyznaczenia stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową poza obszarami, dla których obowiązują plany miejscowe, ponieważ pierwotne plany spotkały się z negatywnym przyjęciem przez organy opiniujące i uzgadniające projekt planu ogólnego.

PODSUMOWANIE BILANSU

1	obszary niezabudowane plan miejscowy	SW	4063	
		SJ	3553	
		SZ	0	7616
2	obszary niezabudowane zmiana przeznaczenia w planie miejscowym	SW	6297	
		SJ	1951	
		SZ	0	8248
3	obszary niezabudowane brak planu miejscowego	SW	0	
		SJ	0	
		SZ	0	0
		razem		**15864**

Z wykonanych obliczeń wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach wszystkich stref planistycznych, która wynosi **15 864 osób**, wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym miasta Nowa Sól, mieści się w wyliczonym na wstępie przedziale od 8 590 do 15 954 osób. Tym samym spełniony został warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 1 upzp.

W wyniku uwzględnienia uwagi do projektu planu ogólnego w trakcie konsultacji społecznych, w dniu 6 maja 2026 r. bilans wymagał korekty. Chłonność terenów planowanych pod funkcje mieszkaniowe, objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wprowadzenie funkcji mieszkaniowych łączy się ze zmianą przeznaczenia terenu, zatem wymagane jest wykonanie nowego planu miejscowego w gminie po korekcie wynosi 8248 osób, co stanowi 67,21 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

PODSUMOWANIE BILANSU PO UWZGLĘDNIENIU UWAGI z dnia 6.05.2026

obszary niezabudowane plan miejscowy	SW	4063	
	SJ	3553	
	SZ	0	7616
obszary niezabudowane zmiana przeznaczenia w planie miejscowym	SW	6300	
	SJ	1951	
	SZ	0	8251
obszary niezabudowane brak planu miejscowego	SW	0	
	SJ	0	
	SZ	0	0
	razem		**15867**

Ostatecznie, z wykonanych obliczeń wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach wszystkich stref planistycznych, która wynosi **15 867 osób**, wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym miasta Nowa Sól, mieści się w wyliczonym na wstępie przedziale od 8 590 do 15 954 osób. Tym samym spełniony został warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 1 upzp.

SPOSÓB OBLICZANIA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Do obliczenia chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej zastosowano wzory własne, uwzględniające lokalne parametry zabudowy oraz ich korelacje z planowanymi parametrami zabudowy wyrażającymi dopuszczalne maksymalne wartości. Jednak punktem wyjściowym był wzór proponowany (nieobowiązujący) przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii w projekcie rozporządzenia dotyczącego planu ogólnego:

$$Chł = P \times W \times Iz$$

gdzie:

Chł - chłonności terenu wyrażona w liczbie mieszkańców;

P – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażona w hektarach;

W – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy;

Iz – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona w planie miejscowym, a w obszarach poza planami miejscowymi – w wyznaczonej strefie planistycznej.

Wzór ten miał wyrażać, jaka liczba ludności zamieszkuje obszar o tej samej powierzchni, przy tej samej intensywności zabudowy wyznaczonej w dokumencie planistycznym (nie faktycznej intensywności zabudowy!) w tym samym typie zabudowy zgodnie z aktualnymi trendami w zakresie sposobu realizacji zagospodarowania.

Rozporządzenie miało określać wartość wskaźnika dla każdej ze stref, których profil funkcjonalny zawiera tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej wskazano 2 wartości wskaźnika: niższą w zabudowie śródmiejskiej, wyższą poza zabudową śródmiejską. Motywowane jest to większym średnim udziałem funkcji niemieszkalnych w

zabudowie śródmiejskiej. Co w praktyce wyraża wskaźnik korelacji? Mówi on jaka liczba ludności zamieszkiwałaby obszar o pow. 1 ha przy intensywności zabudowy znormalizowanej do wartości 1.

Ostatecznie do obliczeń ujętych we wzorach własnych współczynnik korelacji rozbito na dwie składowe (W_1 i W_2) i zróżnicowano w zależności od rodzaju terenu i rodzaju zabudowy.

Na podstawie analizy wybranych terenów o różnym typie zabudowy mieszkaniowej w Nowej Soli, przyjęto następujące założenia:

1) W_1 uwzględnia założenie, że znaczącą część osiedli zajmują tereny obsługujące te osiedla (tereny usług, komunikacji jak drogi, dojazdy i parkingi oraz zieleni publicznej),

   - w przypadku osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych ok. 30% powierzchni osiedli zajmują tereny obsługujące, a ok. 70% tereny mieszkaniowe,

   - w przypadku osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych ok. 50% powierzchni osiedli zajmują tereny obsługujące, w tym duży udział mają drogi dojazdowe, a ok. 50% tereny mieszkaniowe,

   - w przypadku luk w zabudowie, tereny obsługujące przyjęto na poziomie 20% (z uwagi na możliwość lokalizacji budynków usługowych, infrastruktury technicznej, założono, że nie będą w tej kategorii wydzielane dojazdy, parkingi), a ok. 80% tereny mieszkaniowe;

2) W_2 uwzględnia założenie, że znacząca część inwestycji nie powstaje na maksymalnych parametrach, a przewidywana w planie intensywność zabudowy wykorzystywana jest:

   - w ramach terenów mieszkaniowych wielorodzinnych w ok. 70% - część inwestycji nie powstaje na maksymalnych parametrach lub część nieruchomości pozostaje lukami w zabudowie

   - w ramach terenów mieszkaniowych jednorodzinnych w ok. 50% - znacząca część inwestycji nie powstaje na maksymalnych parametrach, parametry zabudowy zazwyczaj dopuszczają zabudowę 2-kondygnacyjną, a w przypadku zabudowy szeregowej 3–kondygnacyjną, gdy tymczasem w dużej części powstają budynki parterowe lub część powierzchni zabudowy zajmują pomieszczenia pomocnicze jak garaże lub budynki gospodarcze lub lokale usługowe lub działki budowlane są znacznie większe niż przyjęte w założeniach, co nie przekłada się na większe budynki.

Podobne założenia przyjęte były w bilansie terenu sporządzonym na potrzeby „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto", przyjętego uchwałą Nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r., a następnie zmienionego uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.

W granicach obszarów wymagających obliczenia chłonności zabudowy brak jest nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

Ostatecznie, po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, do obliczenia chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej zastosowano następujący wzór własny, uwzględniający lokalne parametry zabudowy:

$$Chł = P \times W_1 \times Iz \times W_2 : 40$$

gdzie:

Chł - chłonności terenu wyrażona w liczbie mieszkańców;

P – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażona w m^2;

W_1 – wskaźnik korelacji, składowa urealniająca faktyczną powierzchnię terenów niezabudowanych do obliczeń chłonności terenów;

Iz – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona w wyznaczonej strefie planistycznej;

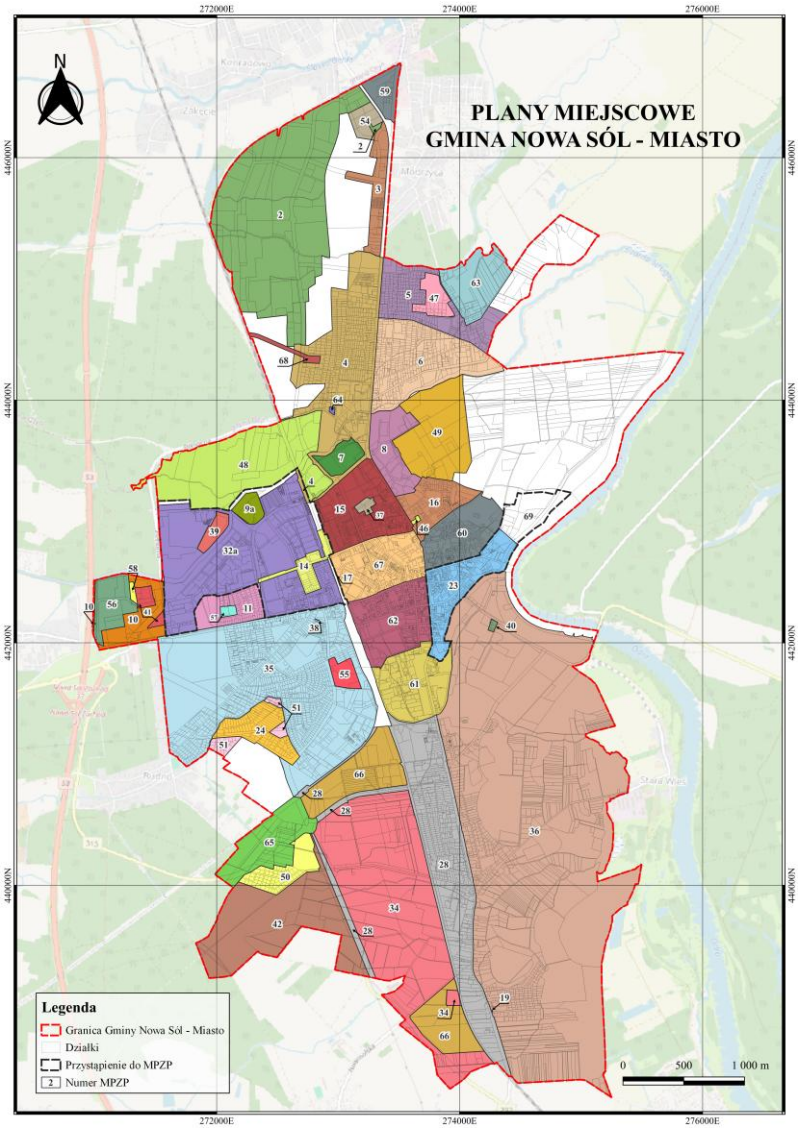
W_2 – wskaźnik korelacji, składowa urealniająca faktyczną intensywność zabudowy do obliczeń chłonności terenów;

40 – prognozowaną powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, wyrażona w m^2 (patrz obliczenia P_{20} zawarte w rozdz. 5.7. w ust. 3 uzasadnienia).

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), jest to obszar (lub obszary), na którym będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie. Poza obszarem uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane.



Źródło: Urząd Miejski w Nowej Soli, plany miejscowe stan na 2024 r.

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy jest ściśle określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.* OUZ bazuje na analizie istniejącej zabudowy.

W Nowej Soli nie wyznacza się obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) z uwagi na:

1) pokrycie terenów inwestycyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego prawie w stu procentach;

2) na strefach planistycznych wyznaczonych poza zasięgiem obowiązywania planów miejscowych, brak jest zgrupowań minimum 5 budynków, które stanowić mogą bazę do wyznaczenia OUZ.

W Nowej Soli, po wejściu w życie Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól – Miasto nie będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), jest to obszar zurbanizowany o zwartej, intensywnej strukturze zabudowy mieszkaniowej i usługowej, położony w centralnej części miasta.

W Planie Ogólnym Gminy Nowa Sól – Miasto wyznaczony został obszar zabudowy śródmiejskiej na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz istniejących uwarunkowań.

Na obszarze zabudowy śródmiejskiej:

1) obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej, dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami;

2) ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) w planie miejscowym i decyzji WZ można go określić na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne miasta Nowa Sól zawierają gminny katalog stref planistycznych.

W gminnym katalogu stref planistycznych określono:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;

2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych:

   a) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

   b) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

   c) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

   d) SU – strefa usługowa;

   e) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego;

   f) SP – strefa gospodarcza;

   g) SR – teren produkcji rolniczej;

3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – dodatkowo w strefach planistycznych:

   a) SI – strefa infrastrukturalna;

   b) SN – strefa zieleni i rekreacji;

   c) SC – strefa cmentarzy.

Profil funkcjonalny stref planistycznych obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz dla niektórych stref planistycznych zastosowano dodatkowo tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.*

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych przyjęte zostały na podstawie załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia z dnia 8 grudnia 2023 r. lub uwzględniają wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla części stref wielofunkcyjnych, objętych obowiązującymi planami miejscowymi, określono niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszary tych stref. Mając na względzie ład przestrzenny i ekonomiczne gospodarowanie przestrzenią, przy ustalaniu wymienionych wyżej parametrów były brane pod uwagę w pierwszej kolejności wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego, a następnie planowanego zagospodarowania w danej strefie. Wszystkie wskazane w planie ogólnym wskaźniki i parametry są wartościami granicznymi, a ich doszczegółowienie nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na złożoność i zróżnicowanie przestrzenne miasta, a także ograniczony czas tworzenia planu ogólnego, odstąpiono na tym etapie od wprowadzenia szczegółowych standardów dostępności infrastruktury społecznej, jako elementu fakultatywnego.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta to zbiór czynników, które wpływają na kształtowanie i zagospodarowanie przestrzeni miejskiej, a są one formalnie określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP).

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Nowa Sól - Miasto na strefy planistyczne miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w:

1) obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sól - Miasto (przyjętym uchwałą Nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r. zmienionym uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.);

2) miejscowych planach obowiązujących na terenie miasta;

3) Strategii Rozwoju Miasta Nowa Sól na lata 2022 - 2030 (przyjętej uchwałą nr LXVII/577/23 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 26 stycznia 2023 r.).

Kluczowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta to:

1) dotychczasowe zagospodarowanie i uzbrojenie terenu – dokonano analizy stanu istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej (drogi, sieci) i urbanizacji;

2) stan środowiska przyrodniczego i kulturowego – wzięto pod uwagę ochronę środowiska, zasoby naturalne, krajobraz oraz obiekty zabytkowe i dziedzictwo kulturowe;

3) czynniki demograficzne i społeczne - dokonano analizy liczby ludności, jej struktury wiekowej, migracji, a także warunków życia mieszkańców i jakości życia;

4) ekonomia i rynek pracy - wzięto pod uwagę strukturę gospodarczą miasta, potrzebę rozwoju przemysłu i usług;

5) infrastruktura techniczna – uwzględniono stan i możliwości rozwoju sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, telekomunikacyjnych oraz systemów transportowych;

6) własność gruntów - wszelkie kwestie związane z własnością nieruchomości mające wpływ na możliwości zagospodarowania;

7) cele strategiczne i polityka przestrzenna – uwzględniono wizje rozwoju miasta, uwzględniające zasady krajowe i regionalne w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

5.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

W dniu 26 stycznia 2023 r. uchwałą Nr LXVII/577/23 Rady Miejskiej w Nowej Soli przyjęta została „Strategii Rozwoju Miasta Nowa Sól na lata 2022-2030”.

Strategia Rozwoju Miasta Nowa Sól na lata 2022-2030 jest podstawowym instrumentem długofalowego zarządzania Miastem. Określa strategiczne kierunki rozwoju Miasta w perspektywie do 2030 r. oraz pozwala na zapewnienie ciągłości i trwałości działania władz miejskich, niezależnie od zmieniających się uwarunkowań politycznych. Strategia umożliwia również efektywne gospodarowanie własnymi zasobami, takimi jak: środowisko przyrodnicze i kulturowe, zasoby ludzkie, infrastrukturalne, czy środki finansowe oraz stanowi formalną podstawę do przygotowania i oceny wniosków o finansowanie zadań ze źródeł zewnętrznych.

Strategia Rozwoju Miasta Nowa Sól na lata 2022-2030 jest dokumentem nadrzędnym względem innych dokumentów planistyczno-strategicznych obowiązujących w Nowej Soli, pozostając w spójności z dokumentami wyższego rzędu – Krajową Strategią Rozwoju Regionalnego 2030 oraz Strategią Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030. Strategia stanowi kierunkowskaz i wyznacza ramy dla planów, programów i strategii sektorowych powstających w Mieście podczas jej obowiązywania.

OCZEKIWANE REZULTATY PLANOWANYCH DZIAŁAŃ:

1. Poprawa dostępności infrastruktury transportowej i mobilności miejskiej:
   - Spójny układ komunikacyjny w Mieście łączący transport multimodalny;
   - Zwiększenie liczby osób korzystających z transportu pieszo-rowerowego;
   - Poprawa dostępności komunikacyjnej na terenie Miasta;
   - Dobrze rozwinięty i przyjazny środowisku transport publiczny;
   - Łatwy dostęp mieszkańców Miasta do stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
   - Poprawa bezpieczeństwa dzięki dobrze rozwiniętemu systemowi monitoringu;
   - Zminimalizowanie liczby i negatywnych skutków wypadków komunikacyjnych;
   - Usprawnienie komunikacji na terenie obsługiwanym przez Szybką Kolej Trójmiejską w ramach współpracy z Lubuskim Trójmiastem oraz zmniejszenie czasu podróży transportem publicznym do Miast takich jak Sulechów czy Zielona Góra.

2. Wzmacnianie wartości przestrzeni miejskiej poprzez racjonalne planowanie przestrzenne:

- Zminimalizowanie barier architektonicznych w przestrzeni miejskiej oraz brak barier w obiektach użyteczności publicznej dzięki wprowadzonym zasadom projektowania uniwersalnego;
- Przestrzeń miejska współtworzona z mieszkańcami Miasta dzięki partycypacyjnemu zarządzaniu i wykorzystaniu nowoczesnego narzędzia do konsultacji społecznych;
- Zintegrowany system informacji wizualnej wkomponowany w przestrzeń miejską;
- Partycypacyjne przestrzenie urządzonych terenów zielonych wpływające na zacieśnianie więzi społecznych;
- Zrewitalizowane przestrzenie na obszarach pofabrycznych „Odry" i „Dozametu";
- Przestrzeń miejska wzbogacona o odnowione obiekty zabytkowe w Mieście wpływające na jego atrakcyjność wizualną i rozpoznawalność w regionie;
- Zwiększenie powierzchni terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- Rozbudowana baza sportowa, rekreacyjna i kulturalna wpływająca na różnorodność spędzania wolnego czasu mieszkańców Nowej Soli i dostosowana do potrzeb różnych grup mieszkańców;
- Różnorodna oferta dostosowana do młodzieży mająca na celu przyciąganie i rozwój młodych talentów i integrację dzięki stworzeniu Multidyscyplinarnego Centrum dla Młodzieży.

3. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i wspieranie zielonego rozwoju:
   - Zmniejszenie emisji zanieczyszczeń i CO2 do atmosfery związanej z tzw. emisją liniową;
   - Ograniczenie emisji szkodliwych substancji do atmosfery z tradycyjnych źródeł ciepła;
   - Wysoka świadomość społeczna dotycząca wykorzystywania ekologicznych źródeł ciepła w gospodarstwach domowych;
   - Zwiększona odporność Miasta na zmiany klimatyczne;
   - Rozwinięta sieć terenów zielonych na terenie Miasta;
   - Wysoka jakość terenów i ład przestrzenny w obszarze Miasta;
   - Złagodzenie skutków zmian klimatycznych
   - Rozwinięta sieć elektromobilności zwiększenie zainteresowania mieszkańców niskoemisyjnymi środkami transportu;
   - Wyprowadzenie obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego z wykluczeniem zagrożeń dla środowiska naturalnego.

5.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W dniu 23 kwietnia 2018 r. uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163) uchwalony został Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (PZPWL).

Celem sporządzania PZPWL jest określenie spójnej polityki przestrzennej dla województwa, wykorzystującej potencjał społeczny, kulturowy, środowiskowy i gospodarczy obszaru, w sposób zapewniający zrównoważony rozwój. Obszar województwa lubuskiego podlega ciągłym zmianom pod względem gospodarczym, społecznym oraz środowiskowym. Zmieniające się uwarunkowania wymagają aktualizacji polityki przestrzennej. Rozwój województwa powinien w szczególności uwzględniać zintegrowanie polityk sektorowych na poziomie regionalnym, zapewniać spójność terytorialną, gospodarczą oraz społeczną.

Dla wszystkich 82 gmin województwa lubuskiego wyszczególniono wnioski i rekomendacje w postaci kart, które w pierwszej części zawierają podstawowe informacje dotyczące położenia gminy, typu jednostki samorządu terytorialnego oraz powierzchni i liczby ludności (dane Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31 grudnia 2016 r.). W dalszej kolejności wskazano obszary funkcjonalne, do których kwalifikują się poszczególne gminy.

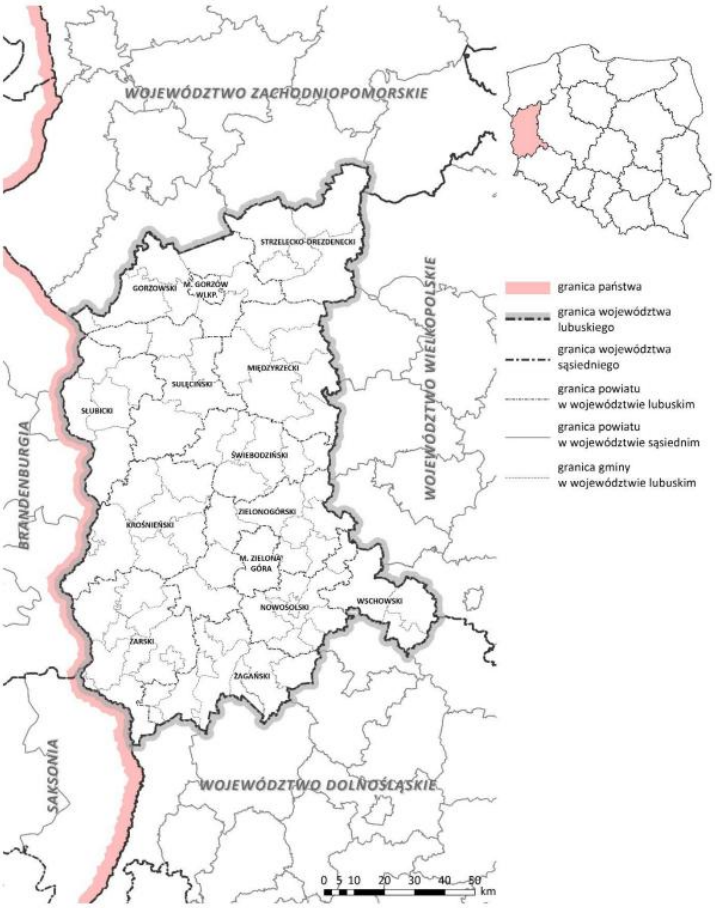
Dla każdej gminy uwzględniono inwestycje celu publicznego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 6, Dz. U. z 2018 r. poz. 121), a także zadania wynikające z programów rządowych oraz samorządowych – zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 2096 z późn. zm.). Inwestycje celu publicznego oraz pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym wskazano w podziale na zakres tematyczny: system przyrodniczy, strefę społeczno-gospodarczą, dziedzictwo kulturowe, komunikację i transport, infrastrukturę techniczną oraz obronność i bezpieczeństwo. Sformułowano również wnioski i

rekomendacje wynikające z zapisów PZPWL.

Dla miasta Nowa Sól w PZPWL wskazano inwestycje celu publicznego oraz zadania o znaczeniu ponadlokalnym przedstawione poniżej.

Ustalenia planu stanowią podstawę do opracowywania innych dokumentów planistycznych na szczeblu wojewódzkim oraz gminnym. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz kierunki polityki i zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w podziale na strefy: przyrodniczą, społeczną, ekonomiczno-gospodarczą, kulturę i turystykę, komunikację i transport, infrastrukturę techniczną oraz strefę obronności i bezpieczeństwa państwa.

PZPWL nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.



Położenie i podział administracyjny województwa lubuskiego. Źródło: PZPWL

PZPWL stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,

- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej, • zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,

- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,

- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,

- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.”

Wnioski i rekomendacje z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego stanowią wykaz inwestycji, zadań oraz zapisów, które samorządy gminne muszą uwzględniać w swoich dokumentach planistycznych – studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Położenie m. Nowa Sól w województwie lubuskim. Źródło: PZPWL

OBSZARY FUNKCJONALNE

Miasto Nowa Sól należy do następujących obszarów funkcjonalnych:

- miejski obszar funkcjonalny ośrodka subregionalnego Nowa Sól;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy;
- obszary cenne przyrodniczo;
- obszary ochrony krajobrazów kulturowych;
- obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych;
- obszary ochrony strategicznych złóż kopalin;
- obszary przygraniczne (strefa III);
- Nowosolski Obszar Funkcjonalny.

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W granicach miasta Nowa Sól znalazły się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO – TOM I

Nazwa inwestycji	Dokumenty źródłowe
1. Osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej	• Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014– 2020 • Priorytetowe Ramy Działań dla sieci Natura 2000 na Wieloletni Program Finansowania UE w latach 2014– 2020

2. Poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000	• Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014– 2020 • Priorytetowe Ramy Działań dla sieci Natura 2000 na Wieloletni Program Finansowania UE w latach 2014– 2020 Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego – 1378 – Poz. 1163

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE SPOŁECZNO-GOSPODARCZYM – TOM I

Nazwa inwestycji	Dokumenty źródłowe
1. Modernizacja szpitala w Nowej Soli	• Kontrakt Lubuski

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I TURYSTYKI – TOM I

brak

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I TRANSPORTU – TOM I

Nazwa inwestycji	Dokumenty źródłowe
1. Budowa drogi ekspresowej S3 na odcinku Gorzów Wielkopolski – Sulechów – Legnica	• Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) • Kontrakt Terytorialny dla Województwa Lubuskiego • Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014- 2020 • Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 • Strategia Rozwoju Transportu do 2020 roku (z perspektywą do 2030 roku)
2. Modernizacja połączeń drogi S3 z Nowej Soli przez Kożuchów i Żagań/Szprotawę z autostradami A18/A4	• Kontrakt Terytorialny dla Województwa Lubuskiego – przedsięwzięcia warunkowe, których realizacja jest uzależniona między innymi od dostępności środków finansowych • Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 • Program Rozwoju Transportu Województwa Lubuskiego
3. Budowa obwodnicy Nowej Soli – Etap III	• Plan inwestycji priorytetowych planowanych do realizacji na drogach wojewódzkich w ramach RPO – Lubuskie 2020 – lista zadań rezerwowych, obwodnice: lista warunkowa • Program Rozwoju Transportu Województwa

	Lubuskiego
4. Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej – odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej – w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego	• Kontrakt Terytorialny dla Województwa Lubuskiego • Strategia Rozwoju Transportu do 2020 roku (z perspektywą do 2030 roku) • Program Rozwoju Transportu Województwa Lubuskiego
5. Budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglugowego	• Strategia Rozwoju Transportu do 2020 roku (z perspektywą do 2030 roku) • Program Rozwoju Transportu Województwa Lubuskiego • Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (2016)
6. Przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va	• Założenia do planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w Polsce na lata 2016-2020 z perspektywą do roku 2030 7. Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej
7. Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej E20	• Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 • Strategia Rozwoju Polski Zachodniej 2020

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – TOM I

Nazwa inwestycji	Dokumenty źródłowe
a) Likwidacja hałdy odpadów niebezpiecznych w Nowej Soli wpisanej na listę „bomb ekologicznych" – etap II	• Aktualizacja Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami wraz z Planem Inwestycyjnym w zakresie odpadów komunalnych Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego – 1379 – Poz. 1163

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA – TOM I

Nazwa inwestycji	Dokumenty źródłowe
1. Ochrona przeciwpowodziowa miasta Nowa Sól i obszarów poniżej miasta Krosno Odrzańskie (Nowa Sól-Pleszówek – etap I – budowa lewobrzeżnego obwałowania rzeki Odry w km 429,85-432,40 oraz obwałowań rzeki Czarnej Strugi w km 0+000-3+300 oraz Nowa Sól-Pleszówek – etap II – budowa przepompowni odwadniającej z modernizacją istniejących obwałowań)	• Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (2016) • Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Lubuskiego na lata 2017–2029 • Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (2016) • Plan inwestycji planowanych do realizacji w zakresie melioracji wodnych podstawowych w

	ramach nowej perspektywy finansowej 2014–2020
2. Regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej • Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (2016)	• Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (2016)
3. Zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego	• Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Lubuskiego na lata 2017–2029
4. Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym	• Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (2016)
5. Renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym	• Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (2016
6. Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%	• Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (2016
7. Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%	• Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (2016
8. Nadzór projektowo-konstrukcyjny. Zarządzanie projektem, pomoc techniczna, oraz wsparcie jednostek w zakresie wdrażania Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły	• Plan inwestycji planowanych do realizacji w zakresie melioracji wodnych podstawowych w ramach nowej perspektywy finansowej 2014–2020

POZOSTAŁE ZADANIA O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Część ustaleń w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Zadania te są istotne dla rozwoju województwa lubuskiego oraz są zbieżne z zadaniami samorządu województwa wynikającymi z ustaleń ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa

(Dz. U. z 2017 r. poz. 2096 z późn. zm.). W mieście Nowa Sól są to:

ZADANIA W ZAKRESIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO – TOM I

Nazwa zadania	Dokumenty źródłowe
1. Działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu	• Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014– 2020 Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego – 1380 – Poz. 1163 w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu • Priorytetowe Ramy Działań dla sieci Natura 2000 na Wieloletni Program Finansowania UE w latach 2014– 2020
2. Działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000	• Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014– 2020 • Priorytetowe Ramy Działań dla sieci Natura 2000 na Wieloletni Program Finansowania UE w latach 2014– 2020

ZADANIA W ZAKRESIE SPOŁECZNO-GOSPODARCZYM – TOM I

Nazwa zadania	Dokumenty źródłowe
1. Rozwój Lubuskiego Szlaku Wina i Miodu	• Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020
2. Budowa kompleksu boisk sportowych oraz budynku sanitarno-szatniowego wraz z zagospodarowaniem terenu przy Gimnazjum nr 2 w Nowej Soli	• Program Rozwoju Bazy Sportowej Województwa Lubuskiego Na Lata 2016–2018
3. Utworzenie Poradni Patologii Ciąży przy szpitalach o II i III poziomie referencyjnym wraz z wyposażeniem w specjalistyczny sprzęt aparat KTG i USG	• Kierunki rozwoju lecznictwa w zakresie opieki nad matką i dzieckiem w województwie lubuskim
4. Wyposażenie oddziałów położniczych, w szczególności na II i III poziomie referencyjnym w specjalistyczny sprzęt m.in. w kardiomonitory oraz aparaty USG	• Kierunki rozwoju lecznictwa w zakresie opieki nad matką i dzieckiem w województwie lubuskim
5. Utworzenie Poradni Konsultacyjnych w zakresie patologii ciąży przy szpitalach o poziomie referencyjnym II i III stopnia	• Kierunki rozwoju lecznictwa w zakresie opieki nad matką i dzieckiem w województwie lubuskim
6. Rozwój Parku Technologii i Logistyki Przemysłu INTERIOR w Nowej Soli	• Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020

ZADANIA W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I TURYSTYKI – TOM I

Nazwa zadania	Dokumenty źródłowe

1. Rozwój Lubuskiego Szlaku Wina i Miodu	• Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020

ZADANIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I TRANSPORTU – TOM I

Nazwa zadania	Dokumenty źródłowe
1. Uruchomienie kolei miejskiej i aglomeracyjnej Lubuskiego Trójmiasta	• Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020
2. Świadczenie usług publicznych w zakresie kolejowych przewozów pasażerskich – organizowanie i zarządzanie publicznym transportem zbiorowym	• Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Lubuskiego na lata 2017–2029
3. Świadczenie usług publicznych w zakresie kolejowych przewozów pasażerskich wykonywanych na terenie województwa lubuskiego na odcinkach linii komunikacyjnych Wrocław – Głogów – Zielona Góra, Szczecin Główny – Zielona Góra – organizowanie i zarządzanie publicznym transportem zbiorowym	• Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Lubuskiego na lata 2017–2029
4. Przyjazna komunikacja publiczna – centra pasażerskie Nowosolskiego Obszaru Funkcjonalnego	• Kontrakt Lubuski
5. Stworzenie regionalnego planu rozwoju infrastruktury turystycznej dróg wodnych	• Program Rozwoju Lubuskiej Turystyki do 2020 roku Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego – 1381 – Poz. 1163

ZADANIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – TOM I

Nazwa zadania	Dokumenty źródłowe
1. Budowa sieci kanalizacyjnej	• V Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych

ZADANIA W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA – TOM I 1.

brak

WNIOSKI I REKOMENDACJE Z PZPWL

Ustalenia PZPWL należy uwzględnić w gminnych opracowaniach planistycznych, szczególnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dla miasta Nowa Sól sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL:

STREFA PRZYRODNICZA – TOM I. Wnioski i rekomendacje

1. Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami

nadrzędnymi;

2. Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;

3. Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;

4. Ochrona zasobów wód podziemnych GZWP zgodnie z warunkami określonymi dla ich obszarów ochronnych'

5. Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencjonowanie wód opadowych;

6. Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;

7. Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;

8. Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;

9. Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

STREFA SPOŁECZNA – TOM I. Wnioski i rekomendacje

1. Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;

   - Rozbudowa Bloku Operacyjnego Wielospecjalistycznego Szpitala Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Nowej Soli;

2. Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;

3. Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;

4. Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;

5. Rozwój szkolnictwa wyższego poprzez wzmocnienie potencjału naukowo-badawczego i dostosowanie do zapotrzebowania rynku pracy;

6. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;

7. Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;

8. Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;

9. Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne; Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego – 1382 – Poz. 1163

10. Rozwój ośrodków usługowych;

11. Zrównoważony rozwój miejskich obszarów funkcjonalnych.

STREFA KULTUROWA – TOM I. Wnioski i rekomendacje

1. Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych;
   - kościół pw. Michała Archanioła w Nowej Soli;
   - Pozycje Środkowej Odry;
   - most zwodzony;
   - magazyny solne;
2. Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
3. Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
4. Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii;
5. Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
6. Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
7. Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
8. Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej;
   - Muzeum Miejskie w Nowej Soli;
   - Utworzenie ośrodka informacji turystycznej.

STREFA EKONOMICZNO-GOSPODARCZA – TOM I. Wnioski i rekomendacje

1. Rozwój stref ekonomicznych i gospodarczych oraz wspieranie powstawania i działalności parków naukowotechnologicznych i przemysłowych, centrów transferu technologii, ośrodków strefy B+R oraz inkubatorów przedsiębiorczości;
2. Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
3. Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
4. Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
5. Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
6. Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

KOMUNIKACJA I TRANSPORT – TOM I. Wnioski i rekomendacje

1. Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T;
   - Budowa przejazdów komunikacyjnych pod linią kolejowa nr 273 w ciągu ul. Wojska Polskiego i

1-go Maja;

- Budowa przystanków kolejowych w strefach przemysłowych oraz stworzenie połączenia z Zieloną Górą i Bytomiem Odrzańskim;

2. Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;

3. Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

4. Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;

   - Wykształcenie węzła komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym; Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego – 1383 – Poz. 1163

5. Wzrost dostępności transportu publicznego;

   - Uruchomienie systemu transportu miejskiego;

6. Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;

7. Modernizacja infrastruktury związanej z obsługą transportu wodnego, zwiększenie wykorzystania dróg wodnych do przewozów towarów oraz w celach turystyczno-rekreacyjnych;

   - Docelowe podniesienie żeglowności międzynarodowej drogi wodnej E30 do Va klasy żeglowności;

   - Rozbudowa infrastruktury portowej;

8. Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji;

   - Utworzenie Odrzańskiej Drogi Rowerowej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA – TOM I. Wnioski i rekomendacje

1. Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną; 2

2. Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;

3. Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

4. Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;

5. Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;

   - Budowa dwutorowej linii WN 110 kV proj. stacja 400kV/110 kV Zielona Góra - GPZ Nowa Sól Graniczna;

   - Drugostronne zasilanie m. Nowa Sól;

6. Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;

7. Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;

8. Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;

9. Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;

10. Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

STREFA OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA – TOM I. Wnioski i rekomendacje

1. Uwzględnienie stref ochronnych wokół terenów zamkniętych, lotnisk oraz dróg międzypoligonowych;

2. Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;

3. Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

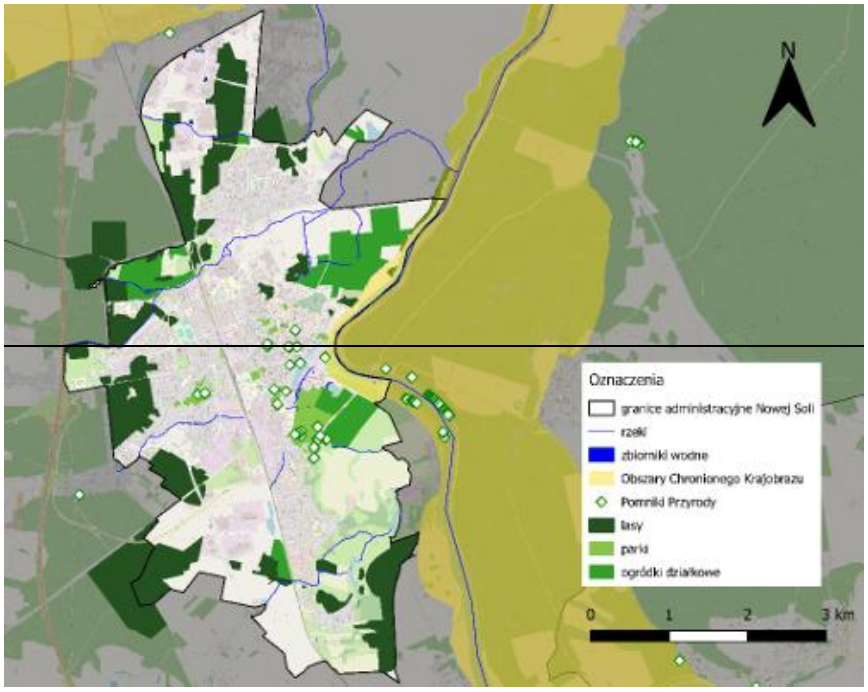
5.3. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY STREFY, OBSZARY I OBIEKTY O SZCZEGÓLNYCH UWARUNKOWANIACH

5.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie miasta Nowa Sól zidentyfikowano formy ochrony przyrody wskazane w tabeli.

Lp.	Nazwa	Kod
1.	Obszar Chronionego Krajobrazu Nowosolska Dolina Odry	PL.ZIPOP.1393.OCHK.580
2.	Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB080004.B
3.	Obszar Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH080014.H
4.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.488
5.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.489
6.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.490
7.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.491
8.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.492
9.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.493
10.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.494
11.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.495
12.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.496
13.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.497
14.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.499
15.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.501
16.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.502
17.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.503
18.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.504
19.	Pomnik Przyrody	PL.ZIPOP.1393.PP.0804011.505

Źródło: *Opracowanie Ekofizjograficzne do POG Nowa Sól – Miasto*



Formy ochrony przyrody. Źródło: *Strategia Rozwoju Miasta Nowa Sól*

Przedmiotowe obszary, w ramach sporządzanego planu ogólnego, zostały w przeważającej części włączone do stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Są to tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo. Dla obszarów tych przewidziano zakaz zabudowy, a także wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Z uwagi na rosnącą presję inwestycyjną i związane z nią ryzyko przekształcania terenów zielonych, utrzymanie tych obszarów w niezmienionym lub minimalnie przekształconym stanie jest niezbędne dla zachowania równowagi ekologicznej w granicach miasta. Obszary te pełnią funkcję korytarzy ekologicznych, wspomagają wymianę biocenoz, są siedliskiem wielu gatunków roślin i zwierząt oraz stanowią przestrzeń wypoczynkową i zdrowotną dla mieszkańców. Na poziomie planowania miejscowego zostaną szczegółowo określone granice występowania poszczególnych form ochrony, przeznaczenie terenów oraz zostaną wprowadzone zapisy w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń określające zasady ich zagospodarowania.

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

OCHK Nowosolska Dolina Odry zajmuje łącznie powierzchnię 11 449,24 ha, w tym na terenie miasta Nowa Sól 89,85 ha.

Czynna ochrona ekosystemów OCHK Nowosolska Dolina Odry realizowana jest w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej i polega na zachowaniu podmokłego, mozaikowego krajobrazu leśno-łąkowego doliny dużej rzeki.

Na obszarze OCHK Nowosolska Dolina Odry wprowadzono następujące zakazy[10]:

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,

2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

[10] Uchwała Nr XLI/590/22 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 4 kwietnia 2022 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Nowosolska Dolina Odry" (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2022 r., poz. 867)

3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,

4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,

6) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,

7) w granicach administracyjnych miasta Zielona Góra likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych.

OBSZAR NATURA 2000 DOLINA ŚRODKOWEJ ODRY PLB080004

Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Odry PLB080004 zajmuje powierzchnię 33 677,8 ha i obejmuje fragment doliny rzeki Odry od 408 km w rejonie miejscowości Czerna (gm. Żukowice, województwo dolnośląskie) do 592 km w rejonie miejscowości Nowy Lubusz (gm. Słubice, województwo lubuskie). Długość rzeki Odry w granicach obszaru Natura 2000 wynosi około 184 km, natomiast szerokość waha się od blisko 5 km do zaledwie kilkuset metrów. W ostoi utrzymują się rozległe powierzchnie terenów otwartych, w części wykorzystywanych jako łąki i pastwiska oraz grunty orne, występujące w przestrzennej mozaice z doskonale zachowanymi lasami łęgowymi, starorzeczami i kanałami.

Obszar jest ważny w szczególności dla ochrony lęgowej i przelotnej populacji 14 gatunków ptaków, w tym 8 gatunków ujętych w załączniku I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa tj.: A072 trzmielojada, A073 kani czarnej, A074 kani rudej, A081 błotniaka stawowego, A122 derkacza, A196 rybitwy białowąsej, A229 zimorodka, A238 dzięcioła średniego (> 0,5% populacji krajowej), a także
6 gatunków ptaków regularnie migrujących nie wymienionych w załączniku I ww. dyrektywy: A055 cyranki, A056 płaskonosa, A198 rybitwy białoskrzydłej (>0,5% populacji krajowej) oraz A038 łabędzia krzykliwego, A039 gęsi zbożowej i A053 krzyżówki (> 1% populacji szlaku wędrówkowego), spełniających kryteria uznania ich za przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004 (zgodnie z wytycznymi GDOŚ, wersja 2012.1) [11].

Dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004 ustanowiono plan zadań ochronnych. W PZO dokonano identyfikacji istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony.

Identyfikacja istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony na terenie obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004 została omówiona szerzej w *Opracowaniu Ekofizjograficznym do POG Nowa Sól – Miasto.*

OBSZAR NATURA 2000 NOWOSOLSKA DOLINA ODRY PLH080014

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Nowosolska Dolina Odry PLH080014 zajmuje powierzchnię 6040,33 ha i obejmuje fragment doliny Odry (tereny zalewowe) od rejonu miejscowości Dobrzejowice do mostu na drodze łączącej miejscowości Zabór i Bojadła. Obszar obejmuje typowo wykształcone płaty lasów i zarośli łęgowych, wciąż podlegających zalewom oraz mozaikę szuwarów turzycowych, mozgowisk, wilgotnych łąk i zarośli wierzbowych.

[11] Standardowy Formularz Danych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Warszawa 2024

Obszar jest ważny w szczególności dla ochrony siedlisk lasów łęgowych i grądowych, starorzeczy a także bardzo cennych siedlisk łąk selernicowych i zbiorowisk namulisk rzecznych. Łącznie na terenie obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Nowosolska Dolina Odry PLH080014, stwierdzono 11 typów siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, a także 12 gatunków zwierząt wymienionych w załączniku II ww. Dyrektywy. 10 typów siedlisk przyrodniczych oraz 10 gatunków dzikich zwierząt spełnia kryteria uznania ich za przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014.

Obszar Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014 wyznaczono w celu:

1) trwałej ochrony:
   a) siedlisk przyrodniczych:
      - 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*,
      - 3270 Zalewane muliste brzegi rzek z roślinnością *Chenopodion rubri* p.p. i *Bidention* p.p.,
      - 6430 Ziołorośla górskie (*Adenostylion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*),
      - 6440 Łąki selernicowe (*Cnidion dubii*),
      - 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*),
      - 9110 Kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagetum*),
      - 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*),
      - 9190 Kwaśne dąbrowy (*Quercion robori-petraeae*),
      - 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe,
      - 91F0 Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*);
   b) populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki:
      - boleń *Aspius aspius*, populacja objęta ochroną: osiadła,
      - bóbr europejski *Castor fiber*, populacja objęta ochroną: osiadła,
      - czerwończyk nieparek *Lycaena dispar*, populacja objęta ochroną: osiadła,
      - koza *Cobitis taenia*, populacja objęta ochroną: osiadła,
      - kumak nizinny *Bombina bombina*, populacja objęta ochroną: osiadła,
      - piskorz *Misgurnus fossilis*, populacja objęta ochroną: osiadła,
      - różanka *Rhodeus sericeus amarus*, populacja objęta ochroną: osiadła,
      - traszka grzebieniasta *Triturus cristatus*, populacja objęta ochroną: osiadła,
      - wydra *Lutra lutra*, populacja objęta ochroną: osiadła.

lub

2) odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków, o których mowa powyżej w stosunku do przedmiotów ochrony[13].

Dla obszaru Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014 ustanowiono plan zadań ochronnych. W PZO dokonano identyfikacji istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony. Zagadnienie zostało omówione szerzej w *Opracowaniu Ekofizjograficznym do POG Nowa Sól – Miasto.*

POMNIKI PRZYRODY

Na terenie gminy Nowa Sól – Miasto znajduje się 16 pomników przyrody – ich wykaz przedstawiono w tabeli.

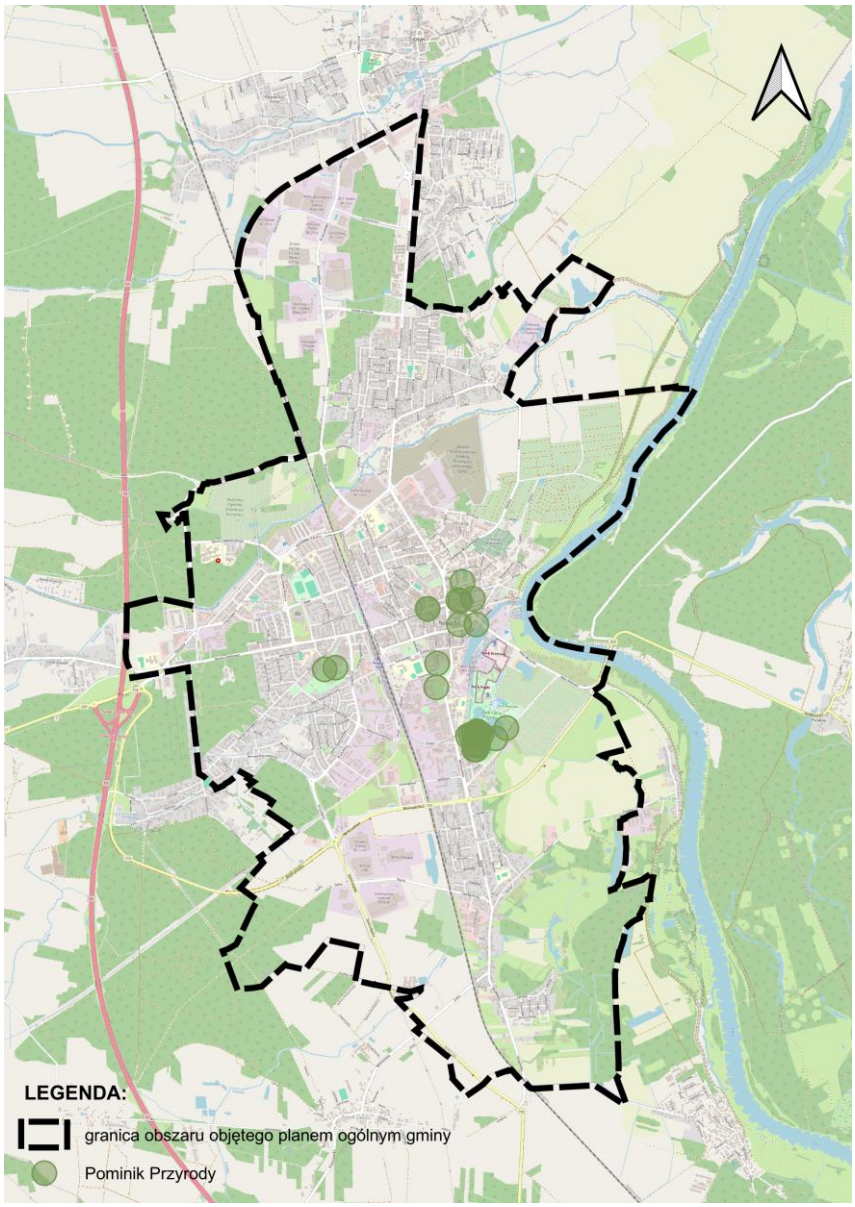
Data ustanowienia	Akt prawny	Typ i podtyp pomnika	Rodzaj tworu przyrody	Tekstowy opis położenia	Sprawujący nadzór
1980-06-30	Zarządzenie Nr 57/80 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 30 czerwca	jednoobiektowy	drzewo - gatunek: cis pospolity	ul. Muzealna 34	Wojewódzki Konserwator

[13] Standardowy Formularz Danych dla obszaru Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Warszawa 2024; Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 marca 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Nowosolska Dolina Odry PLH080014 (Dz. U. z 2017 r., poz. 744

	1980 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. WRN w Zielonej Górze z 1980 r., Nr 6, poz. 33)		*Taxus baccata* pierśnica 46 cm obwód 145 cm wysokość 9 m		Przyrody
1980-06-30	Rozporządzenie Nr 28 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r., Nr 38, poz. 828)	jednoobiektowy	drzewo - gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica 121 cm obwód 380 cm	Park tzw. Kacza Górka przy ul. Wrocławskiej	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1980-06-30		jednoobiektowy	drzewo - gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica 123 cm obwód 386 cm wysokość 20 m	Park tzw. Kacza Górka przy ul. Wrocławskiej	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1985-10-12	Zarządzenie Nr 132/85 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 12 października 1985 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1985 r., Nr 10, poz. 291) Rozporządzenie Nr 38 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r., Nr 38, poz. 838)	wieloobiektowy, grupa drzew	drzewa: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 110 cm obwód: 346 cm wysokość: 20 m dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 101 cm obwód: 317 cm wysokość: 20 m dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 120 cm obwód: 377 cm wysokość: 19 m	Park tzw. Kacza Górka przy ul. Wrocławskiej	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1976-12-24	Decyzja Nr RLS-XI-7141/74/76 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 24 grudnia 1976 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. WRN w Zielonej Górze z 1977 r., Nr 1, poz. 9) Rozporządzenie Nr 34 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r., Nr 38, poz. 834)	jednoobiektowy	drzewo - gatunek: cis pospolity *Taxus baccata* pierśnica: 52 cm obwód: 163 cm wysokość: 14 m	rośnie na skwerku przy ul. Moniuszki	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1976-12-24		wieloobiektowy, grupa drzew	drzewa: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 96 cm obwód: 302 cm wysokość: 22 m dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 96 cm obwód: 302 cm wysokość: 21 m dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 89 cm obwód: 280 cm wysokość: 21 m dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 92 cm obwód: 289 cm wysokość: 21 m dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 104 cm	Park tzw. Kacza Górka przy ul. Wrocławskiej	Wojewódzki Konserwator Przyrody

			obwód: 327 cm wysokość: 23 m		
1976-12-24		jednoobiektowy	drzewo - gatunek: platan klonolistny *Platanus x hispanica* pierśnica: 146 cm obwód: 459 cm wysokość: 26 m	rośnie na skwerku przy ul. Wrocławskiej (park miejski „Odra”)	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1976-12-24		jednoobiektowy	drzewo - gatunek: miłorząb dwuklapowy (miłorząb chiński; miłorząb dwudzielny) *Ginkgo biloba* pierśnica: 64 cm obwód: 201 cm wysokość: 15 m	rośnie przy ul. Witosa 12; na niewielkim skwerku, blisko budynku sklepu	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1976-12-24		wieloobiektowy, grupa drzew	drzewo - gatunek: platan klonolistny *Platanus xacerifolia* (*Platanus xhispanica*) pierśnica: 85 cm obwód: 267 cm wysokość: 17 m drzewo - gatunki: platan klonolistny *Platanus xacerifolia* (*Platanus xhispanica*) pierśnica: 100 cm obwód: 314 cm wysokość: 17 m	Rosną na skwerze przy ul. Wojska Polskiego, św. Barbary i Głowackiego	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1976-12-24		jednoobiektowy	drzewo - gatunek: klon pospolity (klon zwyczajny) *Acer platanoides* pierśnica: 91 cm obwód: 286 cm wysokość: 24 m	Rośnie na placu kościelnym z tyłu od wejścia	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1976-12-24		jednoobiektowy	drzewo - gatunek: cypryśnik błotny *Taxodium distichum* pierśnica: 88 cm obwód: 276 cm wysokość: 20 m	Rośnie przy ul. Witosza 12, blisko murów budynku	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1976-12-24		jednoobiektowy	drzewo - gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 138 cm obwód: 434 cm wysokość: 22 m	Rośnie przy Al. Wolności 4, niedaleko portu	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1976-12-24		jednoobiektowy	drzewo - gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 130 cm obwód: 408 cm wysokość: 26 m	Rośnie przy wejściu do Publicznego Gimnazjum nr 1 na ul. Szkolnej	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1995-01-25	Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 25 stycznia 1995 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1995 r., Nr 1, poz. 3) Rozporządzenie Nr 48 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	jednoobiektowy	drzewo - gatunek: sosna zwyczajna (sosna pospolita) *Pinus sylvestris* pierśnica: 65 cm obwód: 204 cm wysokość: 17 m	Rośnie przy ul. Sienkiewicza na terenie zrujnowanego szpitala	Wojewódzki Konserwator Przyrody

	(Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r., Nr 38, poz. 848)				
1983-12-27	Decyzja Nr 568 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody z dnia 27 grudnia 1983 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. WRN w Zielonej Górze z 1984 r., Nr 3; Ogłoszenie Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze z 24 stycznia 1984 r.) Rozporządzenie Nr 50 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r., Nr 38, poz. 850)	wieloobiektowy, grupa drzew	drzewo - gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 133 cm obwód: 418 cm wysokość: 23 m drzewo - gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 153 cm obwód: 481 cm; wysokość: 23 m drzewo - gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 109 cm obwód: 342 cm wysokość: 26 m drzewo - gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 120 cm obwód: 377 cm wysokość: 21 m	Rosną w parku, tzw. Kacza Górka przy ul. Wrocławskiej	Wojewódzki Konserwator Przyrody
1995-01-25	Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 25 stycznia 1995 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1995 r., Nr 1, poz. 3) Rozporządzenie Nr 48 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie ustanowienie pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r., Nr 38, poz. 848)	jednoobiektowy	drzewo – gatunek: dąb szypułkowy *Quercus robur* pierśnica: 135 cm obwód: 424 cm wysokość: 22 m	Rośnie przy ul. Sienkiewicza na terenie zrujnowanego szpitala	Wojewódzki Konserwator Przyrody



KORYTARZE EKOLOGICZNE

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody: (…) *korytarz ekologiczny to obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów.*

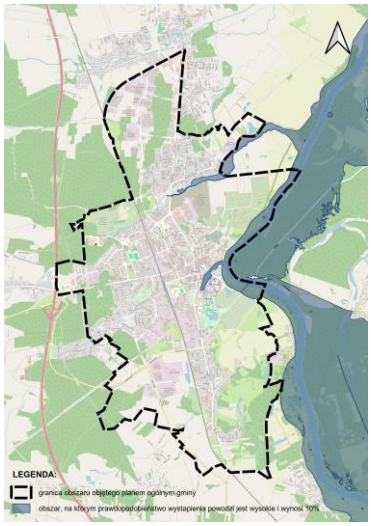
Korytarz ekologiczny to przestrzennie ciągła struktura przyrodnicza (nieprzerwana wskutek zainwestowania terenów), z zachowanymi cechami naturalnymi lub zbliżonymi do naturalnych oraz funkcjonalnymi, umożliwiającymi przemieszczanie się materii i energii w środowisku, w tym organizmów żywych (np. pas lasu, dolina rzeczna, zadrzewienie śródpolne). Często określony korytarz ekologiczny
w rzeczywistości nie zawsze przedstawia fizyczną strukturę ciągłą, lecz jedynie obszar niezabudowany, naturalny lub półnaturalny (swoistą rezerwę ekologiczną), który
w otaczającej przestrzeni, poddanej presji, może jednak stanowić potencjalne powiązanie przyrodnicze.

Przez teren miasta Nowa Sól (niewielki pas wzdłuż koryta rzeki Odry) przebiega korytarz ekologiczny KPdC-19E Dolina Odry Środkowej. Jest to jeden z siedmiu głównych korytarzy, który ma zapewniać łączność ekologiczną w skali kraju i kontynentu**.**

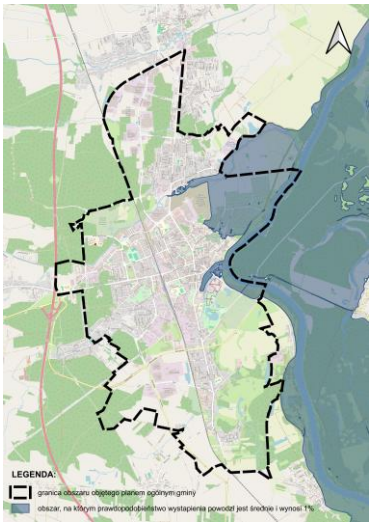
5.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Analizy dokonano na podstawie zaktualizowanych w 2022 r. map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Z map zagrożenia powodziowego (MZP) wynika, że na terenie miasta Nowa Sol występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:

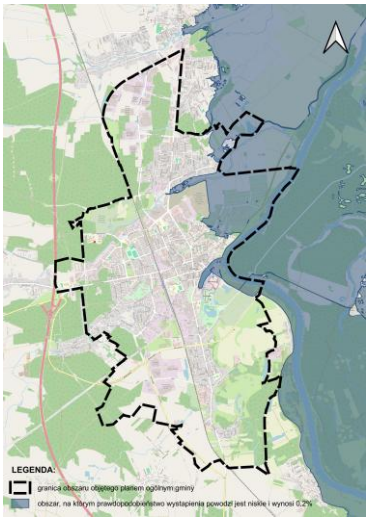
- obszary, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- obszary, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- obszary, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).



obszary, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie - 10% (raz na 10 lat)



obszary, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie - 1% (raz na 100 lat)



obszary, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - 0,2% (raz na 500 lat)

Na terenie miasta Nowa Sól znajdują się wały przeciwpowodziowe rzeki Odry i Czarnej Strugi o łącznej długości 16,655 km.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkadzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Na terenie miasta Nowa Sól występują wały przeciwpowodziowe wzdłuż rzeki Odra i rzeki Czarna Struga, dla których wyznaczono pasy ochronne o szerokości 50 m od stopy wału.

5.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Teren gminy Nowa Sól – Miasto znajduje się na lewym brzegu rzeki Odry, która stanowi główną oś hydrograficzną na długości ok. 3,3 km. Pozostały obszar gminy Nowa Sól – Miasto odwadniany jest ciekami (Solanka, Rudnianka i Czarna Struga) oraz rowami melioracyjnymi, które uchodzą do rzeki Odry. Na obszarze miasta nie występują obszary gruntów zmeliorowanych w formie zidentyfikowanego i dostępnego rejestru tych obszarów.

5.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na obszarze gminy Nowa Sól - Miasto nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

5.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zbiorowe zaopatrzenie w wodę na terenie gminy Nowa Sól – Miasto zapewnia wodociąg publiczny, którego administratorem jest Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Nowej Soli. Długość sieci wodociągowej na terenie miasta wynosi ponad 100 km. Wody ujmowane są z 19 czwartorzędowych ujęć wód podziemnych (14 studni przy ul. Wojska Polskiego oraz 5 studni w miejscowości Wrociszów), skąd woda trafia do Stacji uzdatniania wody w Nowej Soli.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać ustanowione strefy ochronne dla UJĘCIA NR 1 wód podziemnych.

Dla UJĘCIA NR 1 ustalono strefy ochronne ujęcia wody podziemnej na podstawie Rozporządzenia Dyrektora RZGW we Wrocławiu Nr 4/2008 z dnia 22 sierpnia 2008 r., w sprawie ustalenia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Soli, gm. Nowa Sól, pow. Nowosolski, woj. lubuskie, zmienionego Rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu nr 5/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Soli, gm. Nowa Sól, pow. Nowosolski, woj. lubuskie oraz Rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu nr 6/2009 z dnia 21 października 2009 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Soli, gm. Nowa Sól, pow. Nowosolski, woj. lubuskie, głoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 120, poz.1568.

Ustalono teren ochrony bezpośredniej o powierzchni 179.597,0 m^2 oraz tereny ochrony pośredniej o łącznej powierzchni 15.622,0 km^2.

Tereny ochrony pośredniej podzielono na:

- tereny o podwyższonych warunkach ochrony,
- tereny o złagodzonych warunkach ochrony.

Dla strefy OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ:

a) dopuszcza się:
   - użytkowanie gruntów tylko do celów związanych z eksploatacją urządzeń służących do ujmowania i poboru wody,
   - zagospodarowanie terenu zielenią,
   - odprowadzanie wód w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do urządzeń służących do poboru wody,
   - obowiązuje - skanalizowanie nowo lokalizowanych dróg,

b) zakazuje się:

- lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodno prawnego,
- wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem wód popłucznych powstających w wyniku uzdatniania wody na SUW Nr 1 oraz oczyszczonych wód opadowych i roztopowych odprowadzonych z dróg wewnętrznych, lokalnych, gminnych i powiatowych,
- rolniczego wykorzystania ścieków,
- urządzania pryzm kiszonkowych i kompostowych z wyjątkiem pryzm kompostowych urządzanych na potrzeby własne gospodarstwa domowego,
- przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
- budowy dróg tranzytowych i ponadlokalnych bez szczelnego systemu odwodnienia z odprowadzeniem ścieków deszczowych lub roztopowych poza teren ochrony pośredniej ujęcia,
- lokalizowania zakładów przemysłowych mogących oddziaływać negatywnie na środowisko oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt,
- lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- lokalizowania nowych cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych,
- wydobywania kopalin,
- lokalizowania oczyszczalni ścieków.

Na terenie strefy OCHRONY POŚREDNIEJ O PODWYŻSZONYCH WARUNKACH OCHRONY dodatkowo zabrania się lokalizowania magazynów substancji ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu.

Na terenie OCHRONY POŚREDNIEJ O ZŁAGODZONYCH WARUNKACH OCHRONY dodatkowo zabrania się lokalizowania rurociągów do transportu substancji ropopochodnych.

Strefy ochronne dla UJĘCIA NR 1 wody podziemnej pokazano na załączniku nr 1 do uzasadnienia.

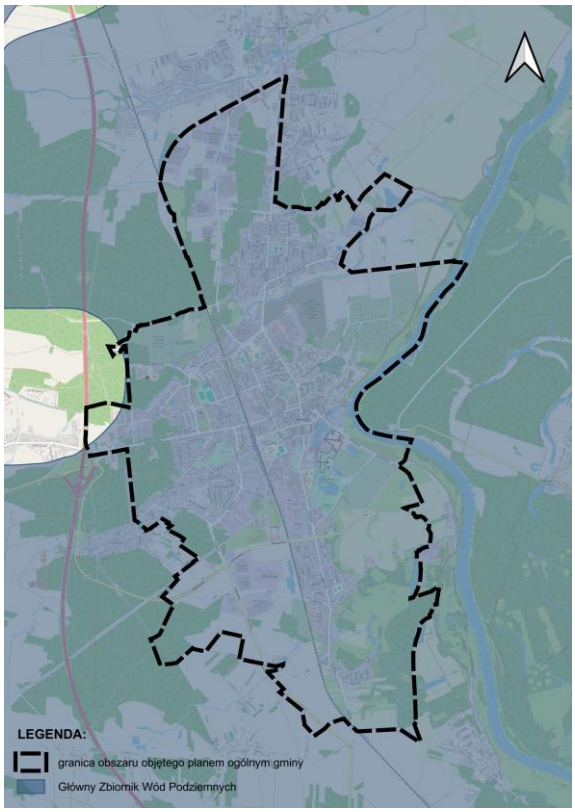
W granicach planu ogólnego znajduje się zlikwidowany odwiert Stare Żabno – 1, wokół którego wyznaczona została strefa ochronna o promieniu 5 m zgodnie z protokołem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów. Współrzędne ww. odwiertu w układzie PL-1992: Stare Żabno – 1, X440760,69, Y275051,50.

5.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W rejonie miasta Nowa Sól wydzielono jeden Główny Zbiornik Wód Podziemnych - nr 302 o nazwie „Pradolina Barycz – Głogów (W)", zalegający średnio na głębokości 30 m p.p.t. i wykazujący zasoby dyspozycyjne w ilości 59 tys. m^3/dobę

Obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych zgodnie z Art. 141 ust. 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960) ustanawia Wojewoda na wniosek Wód Polskich w drodze aktu prawa miejscowego. Dla obszaru ochronnego wskazuje się ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice

tego obszaru. Na obszarze gminy Nowa Sól - Miasto nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.



GZWP nr 302 o nazwie „Pradolina Barycz – Głogów (W)”

5.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILTRAMI OCHRONNYMI

Na terenie gminy Nowa Sól-Miasto nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filtrami ochronnymi.

5.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ UDOKUMENTOWANE KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

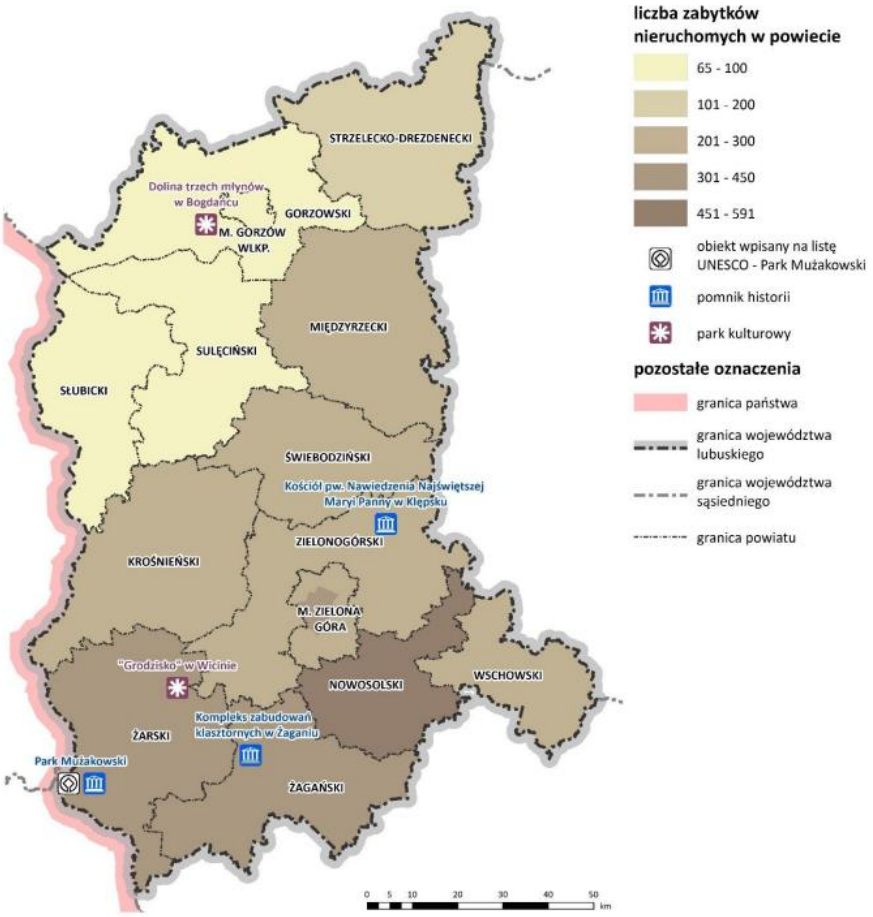
Na terenie gminy Nowa Sól-Miasto nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

5.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy Nowa Sól - Miasto nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 151 ze zm.).

5.3.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Powiat nowosolski, w tym miasto Nowa Sól wyróżnia się na tle województwa lubuskiego wysoką liczbą zabytków nieruchomych.



Szczególne formy ochrony dziedzictwa kulturowego. Źródło: PZPWL na podstawie Rejestru Zabytków nieruchomych i danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa, 2017 r.

RYS HISTORYCZNY

Nowa Sól powstała jako osada przy warzelni soli wybudowanej na brzegu Odry w 1563 r., założona przez gdańszczanina Antoniego Schmidta na mocy przywileju nadanego przez cesarza Ferdynanda I. Zanieczyszczona sól morska, którą przywożono z zachodniej Europy do Szczecina, a następnie łodziami Odrą na południe, była w warzelni oczyszczana i po uzdatnianiu transportowana w górę rzeki. Miało to rozbić monopol Wieliczki i Bochni, uniezależniając Śląsk od polskich dostaw.

Pierwotna osada solna położona była na lewym brzegu Odry przy lokalnej przeprawie przez rzekę. Pierwsze drewniane budynki zostały zniszczone przez powódź. Kolejne, murowane budowle, m.in. cesarski urząd solny, tartak wodny, karczma i browar, wzniesione po 1572 r., dały początek obecnemu miastu. Początkowo domy stawiano wzdłuż ulicy odpowiadającej dzisiejszej ul. Moniuszki, a następnie przy dzisiejszych ulicach: Kościelnej, Pocztowej i Szerokiej. Główne budynki warzelni skupione były przy placu. W ostatniej dekadzie XVI w. powstał kamienno-ceglany kościół protestancki (obecnie Katolicki p.w. św. Michała). W tym samym czasie rozpoczęto urządzanie portu. Wraz z uruchomieniem poczty konnej z Berlina do Wrocławia na znaczeniu zyskała ulica przecinająca miasto z północy na południe (obecnie ul. Piłsudskiego), przy której wykształcił się plac targowy i wzniesiono zajazd pocztowy.

W 1713 r. zaprzestano nieopłacalnej z czasem produkcji, ale sól nadal wpływała na gospodarkę miasta, gdyż Nowa Sól przekształciła się w ważny ośrodek pośrednictwa w obrocie solą. W 1743 r., król pruski Fryderyk II nadał Nowej Soli prawa miejskie i zlecił opracowanie projektu rozbudowy miasta. Autor projektu, J. Springer zinwentaryzował istniejące wówczas 182 budowle, wytyczył nowe ulice (obecne: Witosa, Głowackiego, Wrocławska, Muzealna i Wróblewskiego) i wyznaczył przy nich 220 nowych działek. Parcele na południowy zachód od centrum miasta zajęła gmina braci morawskich. W krótkim czasie postawili oni osiedle mieszkaniowe, wznieśli przędzalnię i dom modlitw, na podstawie opracowanego planu osiedla, którego układ dostosowany był do reguł życia wspólnoty.

Większość pozostałych działek z wyznaczonych przez Springera przez przeszło 70 lat pozostawała niezabudowana.

Dynamiczny rozwój miasta rozpoczął się w XIX w. Miało to związek z przebudową „szosy berlińskiej" i ulokowaniem przy niej, w pewnym oddaleniu od miasta, dwóch dużych zakładów przemysłowych — na południu zakładów Gruschwitza (1816 r.), na północy — huty Krausego (1827 r.). Nowa zabudowa obejmowała teren pomiędzy tymi zakładami, a centrum. Zachodnią granicę miasta wyznaczyła otwarta w 1872 r. linia kolejowa, która, przeprowadzona w znacznej odległości od centrum, pozostawiła rozległy teren do zagospodarowania. Od wschodu granicę stanowiła Odra. W roku 1872 bracia Garve założyli fabrykę kleju. W latach 80. XIX w. powstała fabryka mebli, wytwórnia papieru, fabryka maszyn rolniczych oraz parowy tartak. Zmodernizowano port przeładunkowy i wybudowano most na Odrze.

W czwartej ćwierci XIX w., kiedy miasto przeżywało gwałtowny rozwój gospodarczy, jego terytorium miało wyraźnie zarysowane granice, w obrębie których było systematycznie zabudowywane. Na przełomie XIX i XX w. przekształcono niemalże całą zabudowę przy głównych ulicach — powstały zwarte pierzeje kamienic o zróżnicowanej formie architektonicznej, zdobione bogatym detalem. W latach 20. i 30. XX w. po zachodniej stronie torów powstało osiedle 150 domów wielorodzinnych. W tym czasie wybudowano także szpital powiatowy. W 1927 r. otwarto zwodzony most na kanale portowym, natomiast w 1931 r. — most na Odrze. Działania wojenne tylko w niewielkim stopniu dotknęły miasto (spaliło się kilka budynków i wieża kościoła).

Powojenny rozwój przestrzenny przypadł na lata 70. i 80. XX w. Istnienie zakładów przemysłowych „Dozamet" i „Odra" spowodowało znaczny wzrost liczby ludności, co miało wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego. Powstały nowe osiedla: Kopernika, XX-lecia Konstytucji 3 Maja, a także osiedla domów jednorodzinnych w dzielnicach Stare Żabno, Zatorze i Pleszówek.

Obecnie Nowa Sól jest trzecim co do wielkości miastem województwa lubuskiego. Obejmuje teren o kształcie wydłużonym na osi północ-południe. Zabudowa obejmuje kwartały przylegające do głównej drogi przelotowej o przebiegu południkowym i tylko w centralnej części rozszerza się na zachód przekraczając biegnącą niemal równolegle do drogi linię kolejową. Centrum miasta jest od wschodu ograniczone zakolem Odry. Najstarszą częścią miasta, odpowiadającą terytorialnie XVI-wiecznej osadzie warzelnianej jest obszar położony po północno-zachodniej stronie basenu portowego, obejmujący ulice: Portową, Moniuszki, Pocztową i Al. Wolności. Teren na północ, zachód i południowy zachód od niego, zamknięty ul. Witosa i ul. Muzealną, związany jest z XVIII-wieczną rozbudową miasta w oparciu o plan rozwoju przestrzennego autorstwa J. Springera. Obie części miasta zachowały pierwotne rozplanowania, a w ich obrębie zlokalizowane są najcenniejsze zabytki Nowej Soli.

Najstarszą budowlą pochodzącą z lat 1574-1575, czyli z okresu założenia osady solnej, jest północne skrzydło obecnego ratusza. Pierwotnie była to siedziba cesarskiego urzędu solnego, a później kamery solnej. Siedzibą władz miasta budynek został dopiero w XVIII w., po gruntownej przebudowie w XIX w. nadano mu całkowicie nową formę. W jego pobliżu usytuowany jest kościół p.w. św. Michała — najstarszy obiekt sakralny w Nowej Sol, wzniesiony w latach 1591-1596. Do najcenniejszych budowli związanych z produkcją i handlem solą należą magazyn solny przy pl. Solnym oraz spichlerz portowy przy ul. Wróblewskiego, oba pochodzące z XVIII w. W ich sąsiedztwie, w okolicy basenu portowego przetrwało kilka domów z XVIII i początku XIX w. W kwartale objętym ulicami Wrocławską, Muzealną i Wróblewskiego zachowały się budynki mieszkalne i zbór, należące do kolonii braci morawskich, wzniesione w II poł. XVIII w. Najliczniejszą grupą wśród historycznych budynków mieszkalnych Nowej Soli są okazałe kamienice czynszowe, pochodzące z II poł. XIX w. i początku XX w., tworzące zwarte pierzeje wzdłuż głównych ulic w centrum miasta — ul. Zjednoczenia, ul. Piłsudskiego i Pl. Wyzwolenia. Odznaczają się zróżnicowaną formą i bogactwem detalu. Razem z pochodzącymi z tego samego okresu willami, decydują o architektonicznym wyrazie centrum. Największe zakłady przemysłowe Nowej Soli zostały zlokalizowane przy głównej drodze, na północ i na południe od centrum i zachowały się w różnym stopniu. Kompleks Fabryki Nici „Odra" (dawna fabryka Gruschwitza) oraz „Dozamet" (huta Krausego) zostały podzielone pomiędzy kilku właścicieli i są tylko częściowo wykorzystywane. Nieczynny pozostaje ulokowany w sąsiedztwie fabryki „Nici" browar, natomiast zabudowania fabryki kleju częściowo rozebrano.

Tereny, które na przełomie XIX i XX w. nie leżały w granicach administracyjnych Nowej Soli, lub w tym czasie nie były zabudowane, nie są objęte ochrona konserwatorską. Są to następujące obszary:

1) obszar na północ od rzeczki Czarna Struga — obejmuje teren dawnej Wsi Kusser, włączonej do miasta po 1928 r.;

2) obszar na zachód od linii kolejowej — obejmuje tereny zabudowywane dopiero od 20. lat XX wieku;

3) obszar na południe od granicy strefy ścisłej ochrony, pomiędzy linią kolejową a Odrą — obejmuje teren dawnej wsi Alt Tschau (po 1945 r. — Stare Żabno), której północną część włączono do miasta w 1928 r. oraz teren między ulicami Południową i Wrocławską, który na przełomie XIX w. i XX w. nie był zabudowany;

4) obszar w zakolu Odry na wschód od centrum to las leżący poza granicami miasta;

5) obszar na północny wschód od centrum, między Czarną Strugą o Odrą — obejmuje teren, który na przełomie XIX w. i XX w. w większości pokrywały łąki;

6) obszar na zachód od centrum, pomiędzy granicą strefy ścisłej ochrony a linia kolejową - obejmuje tereny w większości zabudowywane dopiero od lat 20. XX w.

WYMOGI OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Zasoby krajobrazu kulturowego miasta Nowa Sól, to najważniejsze elementy decydujące o jego indywidualności, a tym samym atrakcyjności. Według ustawowej definicji krajobraz kulturowy, to postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka. Środowisko kulturowe to ważny czynnik życia i działalności człowieka. Zabytki są nie tylko materialnym świadectwem przeszłości, lecz także cennym elementem kultury, przyczyniającym się do kształtowania przyjaznego otoczenia. Rada Gminy w Nowej Soli uchwaliła „Gminny Program opieki nad zabytkami na lata 2011 - 2015”, którego jednym z celów strategicznych miała być ochrona krajobrazu kulturowego miasta Nowa Sól, a w szczególności utworzenie parku krajobrazowego na terenie XVIII-wiecznej kolonii braci morawskich (rejon ulic Wrocławskiej i Wróblewskiego).

Cechą charakterystyczną miasta Nowa Sól jest bogactwo krajobrazu kulturowego. Środkowa część Nowej Soli, położona w rejonie portu i stoczni, historycznie związana była z funkcjonowaniem osady warzelników i początkami miasta. Na jej terenie usytuowany jest budynek dawnego urzędu solnego, późniejszy ratusz, oraz renesansowy kościół paraf. p.w. św. Michała Archanioła.

Na południe od tej najstarszej części dzisiejszego miasta znajduje się teren założonej w 1743 r. kolonii braci morawskich wraz z wielkim zespołem zabudowy fabryki nici (rejon ulic Wrocławskiej, Wróblewskiego i Muzealnej) i osiedlem robotniczym.

Na płn. od części staromiejskiej - dawny kościół ewangelicki (ob. paraf. p.w. św. Antoniego), cmentarze chrześcijańskie: dwa ewangelickie (stary i nowy) i katolicki (ob. cmentarz komunalny) oraz cmentarz żydowski, a także XIX-wieczne osiedla robotnicze.

Nad rzeczką Czarna Struga, po obu stronach obecnej ul. Piłsudskiego (dawnej szosy Berlin-Wrocław), położony jest rejon przemysłowy, historycznie związany z funkcjonowaniem dwóch zespołów fabrycznych, tj. Starej Huty (ob. Dolnośląskie Zakłady Metalurgiczne „Dozamet” Sp. z o.o.), a później także fabryki kleju (zabudowa zachowana szczątkowo).

Tereny po zach. stronie ul. Piłsudskiego zagospodarowywane zostały od ok. poł. XIX w., wraz z powstaniem szosy kożuchowskiej (ob. ul. Wojska Polskiego), budową Huty Pauliny (zabudowa zachowana szczątkowo), gazowni miejskiej oraz dworca kolejowego. Obszar na zach. od torów kolejowych - rozwijający się od pocz. XX w. do czasów obecnych, zapoczątkowany budową wodociągów miejskich, a po I wojnie światowej – osiedli mieszkaniowych.

Północne i południowe. krańce dzisiejszej Nowej Soli stanowią tereny dawnych wsi o metryce średniowiecznej – Koserza i Starego Żabna.

UKŁADY RURALISTYCZNE.

W obecnych granicach miasta znajdują się tereny dawnych wsi – Koserza (ob. dzielnica Pleszówek) i Starego Żabna (płd. część miasta).

KOSERZ.

Wieś po raz pierwszy wzmiankowana w 1305 r., jednak początki osadnictwa na tym terenie znacznie wcześniejsze, o czym świadczy odkryte po 1945 r. cmentarzysko kultury łużyckiej. Po 1563 r. wieś stanowiła własność nowosolskiej warzelni soli. Wielodrożnica. We wschodniej części plac, z którego wychodzą ob. ulice Chrobrego (ulica główna dawnej wsi), Kamienna i Zamiejska, prowadząca do sąsiedniej wsi Modrzyca. Na południe od głównej ulicy przebiega równoległa do niej ul. Grobla (dawniej *Am Damm*), założona w 1854 r. podczas regulacji rzeczki Czarna Struga. Na północnym krańcu wsi, po wschodniej stronie drogi do Modrzycy zlokalizowany cmentarz komunalny, zlikwidowany po 1945 r. W południowej części wsi nad Czarną Strugą w latach 20-tych założony młyn (zwany „nowym"), nie zachowany. Istniejąca zabudowa zwarta, przeważnie kalenicowa, najstarsza pochodząca z 2 poł. XIX w. Przy ul. Chrobrego 60 budynki dawnej szkoły katolickiej z 1897 r., rzy ul. Grobla budynki dawnej fabryki mebli z 1925 r., przebudowane w 2 poł. XX w.

STARE ŻABNO.

Wieś po raz pierwszy wzmiankowana w 1295 r., jednak początki osadnictwa na tym terenie znacznie wcześniejsze, o czym świadczą zabytki kultury łużyckiej, odkryte w 1818 r. W końcu średniowiecza we wsi odnotowano dwa majątki rycerskie, związane z dobrami Lasocin (niem. Lessendorf) i Ciepielów (niem. Tschöplau). W roku 1518 właścicielem jednego z nich był Hans von Kottwitz. Opisujący wieś przed 1791 r. Friedrich August Zimmermann wspomina o podziale wsi na trzy części z folwarkami szlacheckimi, należącymi do niejakiego von Sigrotha, von Lüttwitza oraz von Düngel-städta. Około 1830 r. wieś nadal dzieliła się na trzy części: pierwszą, należącą do najwyższego urzędnika kameralnego Schönknechta i wchodzącą w skład majątku dziedzicznego Ciepielów, drugą, z folwarkiem i wiatrakiem, należącą do porucznika Karla Augusta von Lehsten-Düngelstädt i wchodzącą w skład majątku dziedzicznego Lasocin oraz trzecią, ze szkołą ewangelicką i cegielnią, należącą do okręgowego komisarza policji Karla Ludwiga Heistera i wchodzącą w skład majątku dziedzicznego Nowe Żabno (niem. Neu-Tschau). Około 1845 r. jako właściciele pierwszej części, na terenie której wzmiankowany był wówczas pałac i folwark, wymieniani są najwyższy urzędnik kameralny Friedrich Wilhelm Schönknecht i jego małżonka, części drugiej, z folwarkiem – wspomniany K. A. von Lehsten-Düngelstädt i jego żona Clementine z domu von Trott, zaś trzeciej, z folwarkiem – żona ww. K. A. von Lehsten-Düngelstädt. W końcu XIX w. (1892) dwie części Starego Żabna, zwane wówczas „górną" i „środkową", nadal należały do właściciela Lasocina, którym był ówcześnie Franz Ebhardt, cześć „dolna" stanowiła natomiast własność Bernharda Kriega. Już dwa lata później właścicielem wszystkich trzech części był wspomniany F. Ebhardt na Lasocinie. Od 1910 r. Lasocin wraz ze Starym Żabnem weszły w posiadanie rodziny von Prittwitz und Gaffron.

Łańcuchówka. Zabudowa skoncentrowana wzdłuż głównej drogi, prowadzącej do Głogowa i Wrocławia (ob. ul. Głogowska). Od drogi głównej odchodzi w kierunku wschodnim droga (ob. ul. Piaskowa) do położonej nad Odrą osady przewoźników, ob. wsi Stara Wieś (niem. Alte Fähre). Przy drodze tej cmentarz sprzed 1945 r., użytkowany. Istniejąca zabudowa zwarta, przeważnie kalenicowa, najstarsza pochodząca z 2 poł. XIX w. W północnej części wsi budynki założonego w 1865 r. zakładu przygotowawczego do stanu nauczycielskiego „Kommet zu Jesu", częściowo przebudowane w 2 poł. XX w. (ob. ul. Południowa 2 i 4).

DZIEŁA ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

Do najstarszych dzieł architektury i budownictwa na terenie Nowej Soli należą plebania przy kościele paraf. p.w. św. Michała Archanioła (ul. Kościelna 2) oraz usytuowany na tyłach plebanii budynek gospodarczy, prawdopodobnie dawna wozownia (róg ul. Kościelnej i Pl. Floriana). Dokładny czas powstania tych obiektów nie jest znany, występują one jednakże na mapie miasta z 1753 r. Budynek plebanii murowany, dwukondygnacyjny, kryty dachem dwuspadowym. Wejście główne umieszczone w portalu, utworzonym z pilastrów, na których spoczywa odcinek pseudobelkowania i trójkątny szczyt. Budynek gospodarczy posiada cechy stylu barokowego. Murowany, wzniesiony na rzucie prostokąta, kryty dachem dwuspadowym. Elewacja tylna rozczłonkowana dwiema lizenami.

Pozostałe najstarsze przykłady zabudowy mieszkalnej zachowały się w rejonie najstarszych ulic miasta. Jest to zabudowa późnobarokowa, pochodząca z 2 poł. i końca XVIII w., jedno- i dwukondygnacyjna, kryta dachami naczółkowymi i dwuspadowymi. Wyróżnia się spośród niej budynek przy ul. Moniuszki 12-14, posiadający elewacje dzielone pilastrami, kryty dachem mansardowym. Inne obiekty z tego okresu zachowały się na ul. Moniuszki 10, Odrzańskiej 3 oraz Witosa 8 i 10. Na ulicach Wrocławskiej i Wróblewskiego niemal w całości przetrwała późnobarokowa zabudowa drugiej kolonii braci morawskich, wzniesiona w latach 60-tych i 70-tych XVIII w. Należy tu wymienić budynki przy ul. Wrocławskiej 6, 8, 10, 12, 13, 15, 18 i 19 oraz Wróblewskiego 2 i 6. Są to budynki dwukondygnacyjne, kryte dachami naczółkowymi lub dwuspadowymi. Większość z nich posiada pilastrowe podziały elewacji, na fasadzie budynku przy ul. Wrocławskiej 12 występuje detal regencyjny.

Z przełomu XVIII i XIX w. pochodzą budynki przy ul. Arciszewskiego 6 i 8, Szerokiej 15, Pocztowej 14, Witosa 9, 12, 13, 14, 16, 19, Głowackiego 2, Kościelnej 4, Odrzańskiej 7 i Piłsudskiego 1. Są to obiekty jedno- i dwukondygnacyjne, kryte dachami mansardowymi, naczółkowymi lub dwuspadowymi. Budynki przy ul. Arciszewskiego 6, Witosa 19 oraz Głowackiego 2 posiadają skromny detal klasycystyczny.

W zabytkowej architekturze Nowej Soli dominują kamienice czynszowe, dwu-, trzy- i czterokondygnacyjne, o formach historyzujących, eklektycznych i secesyjnych. Występują one wzdłuż ulic Zjednoczenia, Wojska Polskiego, Muzealnej, Odrzańskiej, Grota-Roweckiego, Waryńskiego, Piłsudskiego, Szkolnej, Wyspiańskiego i Pl. Wyzwolenia. Wiele z nich posiada bogaty wystrój architektoniczny.

Bujny rozwój przemysłowy miasta od poł. XIX w. spowodował budowę osiedli robotniczych. Pierwsze z nich powstało w latach 60-tych XIX w. u zbiegu ulic Piłsudskiego i Promenada z przeznaczeniem dla robotników Starej Huty. Są to przeważnie budynki dwukondygnacyjne z podwyższonymi ryzalitami środkowymi, tynkowane, kryte dachami dwuspadowymi. Od lat 70-tych XIX w. rozpoczęto wznoszenie osiedla robotniczego wzdłuż ulicy Wrocławskiej, w rejonie fabryki nici. Są to budynki z cegły klinkierowej, jedno – i dwukondygnacyjne, niekiedy z podwyższonymi ryzalitami środkowymi, kryte dachami dwuspadowymi. W 1921 r. z przeznaczeniem dla robotników zatrudnionych w fabryce nici powstały dwa budynki wielorodzinne przy ul. Wrocławskiej 47-47a i 49-51b, tynkowane, dwukondygnacyjne, o bryle rozczłonkowanej podwyższonymi ryzalitami zwieńczonymi trójkątnymi szczytami i elewacjach dzielonych lizenami, kryte dachami mansardowymi.

W latach 20-tych i 30-tych XX w. na terenach położonych na zachód od ul. Piłsudskiego i na Zatorzu wzniesiono liczne modernistyczne budynki mieszkalne wielorodzinne, realizowane wg projektów typowych. Powstały one m.in. na ulicach Matejki, Kossaka, Rydla, Orzeszkowej, Sienkiewicza, Kochanowskiego, Kościuszki, Kupieckiej i Św. Barbary.

OBIEKTY SAKRALNE:

1) Kościół ewangelicki, od 1654 r. katolicki paraf. p.w. św. Michała Archanioła – renesansowy, zbudowany w latach 1591-1596;
2) Zbór braci morawskich, ob. sala gimnastyczna – późnobarokowy, zbudowany w latach 1668-1669. W 1961 r. adaptowany na salę gimnastyczną i powiększony o parterową przybudówkę po stronie południowej;
3) Kościół ewangelicki p.w. Św. Trójcy, ob. rzym.- kat. parafialny p.w. św. Antoniego – wzniesiony w stylu łuku pełnego w latach 1835-1839 wg projektu Augusta Sollera;
4) Kościół staroluterański p.w. Zbawiciela, ob. rzym.-kat. fil. p.w. św. Barbary – neogotycki, zbudowany w 1900 r. wg projektu mistrza budowlanego i ciesielskiego O. Kühna z Kożuchowa;
5) Kaplica cmentarna, ob. kaplica ewangelicko-augsburska – zbudowana w stylu łuku pełnego w 1886 r.

OBIEKTY REZYDENCJONALNE.

Na terenie miasta zachowały się bardzo liczne przykłady architektury willowej. Są to przede wszystkim wille wznoszone dla właścicieli, bądź dyrektorów fabryk. Najstarsze z nich powstały w stylu włoskim, popularnym zwłaszcza w latach 40-tych i 50-tych XIX w. Niektóre z nich posiadają charakterystyczne dla tego stylu narożne wieże. Styl ten reprezentują:

1) willa mistrza murarskiego i ciesielskiego Adolfa Theodora Jaekela, 1845, proj. A. T. Jaekel, przebudowana w 1901 i 1920 r. (Piłsudskiego 30);

2) willa współwłaściciela fabryki nici Alexandra Gruschwitza, ok. 1850 (przed 1852) (ul. Muzealna 46);

3) willa współwłaściciela fabryki nici Heinricha Gruschwitza, ok. 1850 (przed 1869) (ob. ul. Wrocławska 16a);

4) willa dyrektora Starej Huty Friedricha Wilhelma Krause, 1853, proj. A. T. Jaekel (ob. Prokuratura Rejonowa, ul. Piłsudskiego 38).

W 2 poł. XIX w. pojawiły się liczne wille zaprojektowane z użyciem form neostylowych lub eklektyczne. Należą do nich:

1) willa Jaekela, 3 ćw. XIX w., neoklasycystyczna (ul. Topolowa 2);

2) willa właściciela fabryki kleju Woldemara Garve, zbudowana w 1881 r. wg projektu A. T. Jaekela, przebudowana w 1890 r. wg projektu C. H. Müller, zaprojektowana z użyciem form neoklasycystycznych (ul. Muzealna 18);

3) willa Alexandra Gruschwitza (wzniesiona w okresie, gdy kierownictwo fabryką nici przejął jego syn Alfred), 1885, zaprojektowana z użyciem form neoklasycystycznych (Muzeum Miejskie, ul. Muzealna 20);

4) willa, 4 ćw. XIX w., eklektyczna (ul. Wojska Polskiego 17);

5) willa, 4 ćw. XIX w., zaprojektowana z użyciem form stylu szwajcarskiego (ul. Parkowa 4);

6) willa właściciela browaru Preussa, kon. XIX w., eklektyczna (ul. Arciszewskiego 10).

Z wieku XX pochodzą następujące wille:

1) willa właściciela cegielni Emila Gesche, proj. 1902 C. H. Müller, zaprojektowana z użyciem form neorenesansu północnego (ul. Bohaterów Getta 9);

2) willa dyrektora Huty Pauliny Otto Schwagera, później przekazana na siedzibę nowosolskich burmistrzów, przed 1906, secesyjna (ul. Muzealna 36);

3) willa na terenie fabryki nici, pocz. XX w., neobarokowa (ul. Wrocławska 22);

4) willa dyrektora fabryki kleju, przed 1910, secesyjna (ul. Okrężna 2);

5) willa dyrektora fabryki kleju, przed 1910, secesyjna (ul. Piłsudskiego 75);

6) willa właściciela szczeciniarni Roberta Klingera, ok. 1915, zaprojektowana z użyciem form neoklasycystycznych (ul. Bohaterów Getta 1);

7) willa typu „Landhaus”, 1913 (ul. Zjednoczenia 42);

8) willa dyrektora fabryki nici Karla Jansona, 1916, wzniesiona z użyciem form neobarokowych (ul. Bankowa 3);

9) willa dyrektora Huty Pauliny Edmunda Glaesera, założyciela nowosolskiego Muzeum Regionalnego, proj. 1919 Friedrich Schultze, realizacja 1920-1921, zaprojektowana z użyciem form neobarokowych i neoklasycystycznych (ul. Królowej Jadwigi 1A);

10) willa na terenie Huty Pauliny (ul. Wojska Polskiego 32), 1 ćw. XX w.

OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ.

1) siedziba Urzędu Celnego (1574-1575), od momentu przeniesienia do niego w 1820 r. ratusza jego architektura ulegała licznym zmianom. W 1879 r. zrealizowano jego wielką przebudowę w stylu neogotyckim wg projektu A. T. Jaekela;

2) budynek szkoły katolickiej w stylu klasycystycznym (1812 r.), podwyższony o piętro w 1849 r. i rozbudowany w 1882 r. (ul. Kościelna 1);

3) styl łuku pełnego reprezentują dwa obiekty z 1 poł. XIX w. – „Gospoda Wiedeńska" z 1844 r. (Pl. Floriana 3) i strzelnica, powstała w wyniku rozbudowy w latach 1844-1845 budynku z 1827 r. (ul. Wolności 8);

4) z okresu od końca lat 40-tych do lat 80-tych XIX w. pochodzi: grupa budynków szkolnych (ul. Parafialna 2-2a, 2b), szpital joannitów (ul. Piłsudskiego 14) i sierociniec (ul. Parafialna 4), tworzących zabudowę placu wokół kościoła ewangelickiego, ob. kościoła paraf. p.w. św. Antoniego. Wzniesiono je z użyciem form neogotyckich, jako tynkowane lub z cegły klinkierowej. Wyróżnia się tu forma architektoniczna nowej szkoły ewangelickiej z 1887 r., ze szczytami ze sterczynami i bogatym detalem ceramicznym elewacji (ul. Parafialna 2b);

5) eklektyczny budynek domu starców (1901 r.), ob. Szkoła Podstawowa nr 9 (ul. Bohaterów Getta 7)

6) neobarokowy budynek Królewskiego Sądu Okręgowego (1907-1909 ,wg projektu Emila Friede), ob. Sąd Rejonowy (ul. Piłsudskiego 24);

7) architekturę modernistyczną reprezentują: zbudowana w 1927 r. łaźnia miejska o fasadzie zdobionej terakotowym detalem, którego tematyka nawiązuje do funkcji obiektu (ul. 9 Maja 10) oraz: Szpital Powiatowy z lat 1928-1930 (ul. Sienkiewicza), gimnazjum z lat 1930-1932 (ob. Liceum Ogólnokształcące, ul. Gimnazjalna 9), Miejska Kasa Oszczędności z lat 30-tych XX w. (ul. Moniuszki 9), Bank Rzeszy z 1935 r. z umieszczonym na fasadzie wizerunkiem historycznego herbu Nowej Soli (ob. Bank Spółdzielczy, ul. Bankowa 1) oraz ewangelicka szkoła dla chłopców z 1936 r. (ob. Gimnazjum nr 1, ul. Szkolna 1).

OBIEKTY OBRONNE.

Obiekty obronne reprezentuje przy ul. Południowej zlokalizowany schron bojowy nr 562 na jeden ckm ze stanowiskiem obserwacyjnym, zbudowany w 1934 r.

ZABYTKI TECHNIKI.

Najstarszymi istniejącymi zabytkami techniki w Nowej Soli są magazyny solne:

1) późnobarokowy, wzniesiony w 2 poł. XVIII w., murowany, jednokondygnacyjny, kryty wysokim dachem czterospadowym (Pl. Solny 1);

2) klasycystyczny, zbudowany w 4 ćw. XVIII w., murowany, 2,5-kondygnacyjny, kryty dachem mansardowym (ul. Wróblewskiego 3).

Do najstarszych i najciekawszych przykładów architektury przemysłowej należą zabudowania huty żelaza, zwanej po 1852 r. „Starą Hutą" (ob. Dolnośląskie Zakłady Metalurgiczne „Dozamet" Sp. z o.o.):

1) z najwcześniejszego okresu funkcjonowania huty pochodzi budynek tzw. małej odlewni (ul. Piłsudskiego 40), wzniesiony w stylu normandzkim powstał już w 2 ćw. XIX w., widnieje bowiem na widoku huty z około 1840 r. Należy on prawdopodobnie do najstarszych budynków przemysłowych istniejących na terenie województwa lubuskiego;

2) na początku lat 50-tych XIX w. wzniesiono prototypownię i wydział elektryczny w stylu normandzkim oraz budynek administracyjny w stylu łuku pełnego (obydwa na ul. Piłsudskiego 40);

3) w 1898 r. powstał budynek portierni, zaprojektowany z użyciem form neorenesansowych.

Obiekty powstałe w 2 poł. XIX i pocz. XX w. posiadają formy typowe dla budynków fabrycznych z tego okresu. Są to:

1) stacja prób (1865, ul. Piłsudskiego 40), l

2) aboratorium (kon. XIX w., ul. Piłsudskiego 40),

3) dawna trafostacja, ob. podstacja nr 1 (1904, ul. Piłsudskiego 40),

4) budynek zaopatrzenia (1908, ul. Piłsudskiego 40),

5) wieża ciśnień (1902).

Z zachowanych zabudowań fabryki nici przy ul. Wrocławskiej 20 najstarsze pochodzą z 2 poł. XIX w. Należą do nich:

1) budynek stołówki (1869),

2) budynek portierni północnej (4 ćw. XIX w.),

3) budynki działu mechanicznego (4 ćw. XIX w.),

4) eklektyczny budynek administracyjny i eklektyczny budynek dawnej portierni (oba z 4 ćw. XIX w.);

5) budynek dawnej elektrowni (kon. XIX w.);

6) znajdujący się na terenie fabryki budynek mieszkalny – pierwotnie mieszkanie ogrodnika, parterowy, kryty dachem mansardowym, pochodzi z pocz. XX w;

7) wieża ciśnień powstała w 1924 r.;

8) budynki przędzalni lnu i niciarni lnu uzyskały swa obecną formę architektoniczną w 2 ćw. XX w.

Architektura istniejących obiektów na terenie zespołu nie odbiega od większości budynków fabrycznych z tego okresu, jednakże cały zespół posiada znaczącą wartość historyczną jako jeden z najstarszych i największych zakładów przemysłowych Nowej Soli.

Z 1865 r. pochodzi zespół budynków dawnej gazowni miejskiej, wzniesiony z cegły klinkierowej, utrzymany w jednolitej formie architektonicznej, reprezentujący styl łuku pełnego. Integralną część zespołu stanowi budynek administracyjno-mieszkalny, dwukondygnacyjny, eklektyczny (ul. 9 Maja 9).

Zespół zabudowy nieczynnego obecnie browaru przy ul. Wrocławskiej 21 ukształtował się w latach 1880-1916. W jego skład wchodzą:

1) budynek administracyjno-biurowy;

2) budynek słodowni, warzelni i laboratorium;

3) rozlewnia piwa beczkowego;

4) rozlewnia piwa butelkowego;

5) leżakownia;

6) fermentownia;

7) budynek mieszkalny.

Najciekawszą formę architektoniczną posiadają: eklektyczny budynek mieszkalny, dawna leżakownia (słodownia, warzelnia, laboratorium) oraz dawny skład i fermentownia (rozlewnia piwa beczkowego), zbudowane z cegły klinkierowej, z nadbudową datowaną „1916”.

Z lat 1898-1899 pochodzą budynki rzeźni miejskiej (ul. Bohaterów Getta 4). Wzniesione z cegły klinkierowej, zaprojektowane przez mistrza budowlanego Brannaschka z Żagania z użyciem form nawiązujących do stylu florentyńskiego, tworzą jednorodny stylowo zespół o istotnych wartościach artystycznych. Dominantę stanowi budynek z wieżą zwieńczoną krenelażem. Obecnie budynki nie są użytkowane.

W 1927 r. powstał istniejący most podnoszony na kanale portowym, stalowy, odznaczający się unikalną konstrukcją, z unoszonym poziomo pomostem. Jego projektantem był dr inż. E. Wiesner z wrocławskiej firmy *Eisenbetonbau-Gesellschaft Dittmar Wolfsohn & Co.*, wykonawcą zaś specjalizująca się w konstrukcjach stalowych firma Augusta Klönne z Dortmundu.

Do ważniejszych zabytków techniki na terenie miasta należą ponadto:

1) wieża ciśnień, 1863 (ul. Długa), tynkowana;

2) dworzec kolejowy, 1871, zbudowany z cegły klinkierowej, obecnie tynkowany;

3) budynek i wieża ciśnień na terenie wodociągów miejskich, ob. Stacji Uzdatniania Wody nr 1, powstałe w 1903 r. Wieża ciśnień neogotycka, z cegły klinkierowej, wzniesiona wg projektu berlińskiego inżyniera Davida Grove z 1902 r. (ul. Wojska Polskiego);

4) pozostałości zabudowań Huty Pauliny (późn. Fabryka Kotłów FAKOT) – budynek z 3 ćw. XIX w., budynek z 1 ćw. XX w., zbudowane z cegły klinkierowej;

5) port miejski, 1897 (al. Wolności);

6) pochylnia na terenie stoczni rzecznej, lata 20-te XX w. (al. Wolności);

7) pozostałości zabudowy fabryki kleju, pocz. XX w. (ul. Okrężna);

8) hale produkcyjne na terenie d. szczeciniarni, 1922 (ul. Ceglana), dwu- i trzykondygnacyjne, elewacje o licu ceglanym, dzielone lizenami;

9) oczyszczalnia ścieków, ob. Centralna Przepompownia Ścieków, 1927-1933 - budynek administracyjny, dwukondygnacyjny, kryty dachem czterospadowym, elewacje o licu ceglanym (ul. Ceglana).

TERENY ZIELENI W MIEŚCIE

CMENTARZE:

1) cmentarz parafialny przy kościele paraf. p.w. św. Michała Archanioła, ul. Kościelna; założony zapewne w końcu XVI w., stanowi najstarsze historyczne miejsce pochówku, związane jeszcze z osadą przedkolacyjną; od 1828 r. nieczynny; na terenie dawnego cmentarza - dwa klony pospolite, wiek ok. 150 lat;

2) cmentarz ewangelicki – obecnie część zach. cmentarza komunalnego przy ul. Wandy, założony w 1795 r., w 1801 r. zaopatrzony w dom przedpogrzebowy; zachowany w granicach pierwotnych, architektura cmentarna nie zachowana;

3) cmentarz ewangelicki – obecnie niemal cała część wsch. cmentarza komunalnego przy ul. Wandy; założony w 1867 r. jako tzw. nowy cmentarz ewangelicki; w 1886 r. wzniesiono na jego terenie kaplicę cmentarną oraz dom przedpogrzebowy i mieszkanie grabarza; zachowany zasadniczo w pierwotnych granicach, w części centralnej kaplica cmentarna z 1886 r., ob. kaplica ewangelicko-augsburska;

4) cmentarz katolicki, ob. część płn. i płn.-wsch. wschodniej części cmentarza komunalnego przy ul. Wandy; założony w 1871 r. jako „nowy" cmentarz katolicki (dotychczasowy usytuowany na terenie wsi Koserz), w latach 1892-1893 powiększony; posiadał regularny układ alei., na jego terenie nie występowała architektura cmentarna;

5) cmentarz Braci Morawskich – obecnie park u zbiegu ulic Wrocławskiej i Muzealnej, usytuowany był za ogrodem braci morawskich, otoczony ogrodzeniem i podzielony symetrycznie na dwie części aleją biegnącą od kościoła przez ogród. Proste, kamienne nagrobki ułożone były rzędami. W centralnej części cmentarza znajdował się nagrobek zmarłego w 1747 r. biskupa imieniem Polycarpus. W czasach odbudowy kolonii po pożarze z 1759 r. cmentarz został nieznacznie powiększony w kierunku płd. i podzielony na cztery kwatery. Przed rokiem 1830 jego granica przesunięta została dalej na płd., aż do cieku wodnego, a cmentarz podzielono na sześć kwater. Stan ten utrzymał się co najmniej do roku 1868. Mapa Nowej Soli z 1896 r. wskazuje na dalsze przesunięcie granicy w kierunku płd., aż do styku ob. ulic Muzealnej i Wrocławskiej. Wg opisów z lat 20-tych i 30-tych XX w. na cmentarz prowadziła brama umieszczona na osi głównej alei. Na końcu tej alei stał pomnik poświęcony braciom poległym w I wojnie światowej, otoczony tujami. Teren cmentarza porastały lipy, zaś nagrobki były rozmieszczone równomiernie. W prawej (zach.) części cmentarza spoczywały kobiety, w lewej (wsch.) – mężczyźni.

6) cmentarz żydowski, obecnie skwer po zach. stronie ul. Wandy, u zbiegu z ul. Wyspiańskiego; założony w 1877 r.;

7) cmentarz komunalny, ob. teren mieszkaniowy z zabudową, ul. Kombatantów, założony po wsch. stronie drogi na Modrzycę (ob. ul. Zamiejska); zajmował teren usytuowany na tyłach zabudowań wsi na jej krańcu płn.; zabudowany centralnie usytuowanym budynkiem domu przedpogrzebowego, w późniejszym okresie poszerzony w kierunku wsch., aż do rzeczki Czarna Strużka; czas powstania cmentarza nieznany, niewykluczone, iż powstał w 1828 r. po zamknięciu cmentarza parafialnego w Nowej Soli;

8) cmentarz wiejski, ob. cmentarz komunalny przy ul. Piaskowej, założony na terenie usytuowanym na wsch. od zabudowań wsi, po płd. stronie drogi prowadzącej do nadodrzańskiej osady przewoźników, ob. wsi Stara Wieś; na jego terenie nie występowała architektura cmentarna, czas powstania cmentarza nieznany (występuje na mapie aktualizowanej w 1933 r.).

PARKI:

1) park na terenie tzw. Kolonii Hutniczej (*Hütten-Kolonie*), zwanej też Kolonią Berlińską (*Berliner-Kolonie*), ul. Parkowa, założony przy osiedlu robotniczym dla pracowników Starej Huty, powstałym w latach 60-tych XIX w, dzisiejszy Park Kopernika;

2) park miejski, ul. Zjednoczenia, założony w latach 1927-1930, podzielony na regularne kwatery, zgrupowane wokół usytuowanego centralnie eliptycznego basenu; zachowany w granicach pierwotnych, zajmuje obszar między ulicami Bankową, Gimnazjalną i Zjednoczenia, od zach. jego granicę stanowi droga na przedłużeniu ul. Grota-Roweckiego; układ czytelny, basen przebudowany na prostokątny;

3) park szpitalny, ul. Sienkiewicza, założony na obszarze zwanym Laskiem Bertholda (*Bertholds Wäldchen*), po płd. stronie Szpitala Powiatowego, wzniesionego w latach 1928-1930, park o charakterze leśnym.

OGRODY:

1) ogród urzędu solnego, późniejszy park miejski, ul. Moniuszki, prawdopodobnie najstarszy ogród Nowej Soli, założony po zach. stronie urzędu solnego (od roku 1820 ratusza), w okresie późniejszym teren ogrodu uległ zmniejszeniu;

2) ogród urzędu solnego, obecnie skwer, róg ul. Moniuszki i Garbarskiej, jako ogród urzędu solnego opisany na planie miasta z 1753 r., w XIX w. część ogrodu zabudowano; na zachowanej części dawnego ogrodu występuje cis pospolity, wiek ok. 250 lat oraz pięć okazów dębu szypułkowego w wieku ok. 300 lat;

3) ogród przy plebanii kościoła paraf. p.w. św. Michała Archanioła, ul. Kościelna 2, jeden z najstarszych ogrodów na terenie miasta, założony przed frontem budynku plebanii (elewacją płd.-wsch.), posiadał w części środkowej układ regularny, część płd.-zach. i płn.-wsch. posiadała charakter swobodny; na mapie miasta z ok. 1830 r. podział na kwatery już nie występuje; ogród zachowany w pierwotnych granicach, otoczony murowanym ogrodzeniem; przed elewacją frontową plebanii późnobarokowa figura św. Floriana z 1738 r., przeniesiona w latach 90-tych XX w. z Pl. Floriana;

4) ogród braci morawskich, usytuowany na tyłach zboru (ul. Wróblewskiego 9), założony przed 1759 r., tj. w okresie istnienia pierwszej kolonii braci morawskich; posiadał charakter ozdobny; po zniszczeniu kolonii w 1759 r. i jej odbudowie w latach 60-tych i 70-tych XVIII w. ogród założono w dotychczasowym miejscu, został on jednak nieznacznie zmniejszony kosztem dziedzińca przed domem modlitwy; od ok. poł. XIX w. układ kompozycyjny ogrodu ozdobnego ulegał stopniowej degradacji; w części płn. teren dawnego ogrodu zabudowany garażami i budynkiem produkcyjnym; część płd. zajmuje plac sportowy;

5) ogród fabryki braci morawskich, późn. browaru, ul. Wrocławska 21; założony przed 1759 r., tj. w okresie istnienia pierwszej kolonii braci morawskich, usytuowany w płd. części kolonii, po wsch. stronie drogi do Wrocławia, między budynkiem fabryki braci morawskich a ciekiem wodnym; ogród posiadał charakter regularny; w latach 30-tych XX w. na płn. od ogrodu powstała stacja benzynowa; obecnie teren dawnego ogrodu zabudowany w części płd. (budynek biurowy) i wsch.;

6) ogród przy willi mistrza budowlanego i ciesielskiego Adolfa Theodora Jaekela, ul. Piłsudskiego 30; założony po płd. stronie willi z 1845 r., wzdłuż szosy berlińskiej; posiadał charakter ozdobny;

7) ogród przy willi Alexandra Gruschwitza, współwłaściciela fabryki nici, ul. Muzealna 46; założony w 1852 r. po obu stronach wjazdu do fabryki, od płn. sąsiadujący z cmentarzem braci morawskich; zachowany w pierwotnych granicach wraz z dawną zabudową, tj. mieszkaniem ogrodnika i oranżerią (ob. restauracja); między dawnym budynkiem mieszkalnym ogrodnika a ogrodem usytuowany współczesny budynek ośrodka zdrowia z lat 70-tych XX w.; układ częściowo czytelny, zachowany liczny starodrzew, m.in. platan klonolistny, wiek ok. 250 lat;

8) ogród przy willi Friedricha Wilhelma Krause, właściciela Starej Huty, ul. Piłsudskiego 38; założony w 2 poł. XIX w., posiadał charakter swobodny, historyczny układ całkowicie nieczytelny; zachowane relikty fontanny oraz nieliczny starodrzew: grupa sosen czarnych i cis sp., buk pospolity odmiana purpurowa płacząca, platan klonolistny, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, klon pospolity, gleditczja trójcierniowa, lilak pospolity, dereń jadalny;

9) ogród na terenie Huty Pauliny, ul. Wojska Polskiego. Założony po 1852 r.; posiadał charakter swobodny, na jego terenie wzniesiono budynek portierni w stylu szwajcarskim oraz eklektyczny budynek mieszkalny, zachowane do czasów obecnych;

10) ogród przy willi Karla Jansona, dyrektora fabryki nici, ul. Bankowa 3; założony w pocz. XX w. przy willi zbudowanej w 1916 r.; ogród posiadał charakter swobodny, układ ogrodu częściowo czytelny, przed fasadą willi zachowany basen fontanny, od strony ul. Bankowej i Gimnazjalnej ogrodzenie pochodzące z okresu budowy willi;

11) ogród przy willi Edmunda Glaesera, dyrektora Huty Pauliny, ul. Królowej Jadwigi 1A, założony prawdopodobnie w pocz. lat 20-tych XX w., po wybudowaniu w latach 1920-1921 willi, założony przed elewacją płd.-zach. willi, od strony ob. ul. Wojska Polskiego, p Posiadał charakter ozdobny; teren dawnego ogrodu oddzielony od willi ogrodzeniem współczesnym i przecięty poprowadzoną ukośnie drogą dojazdową do zakładu Inter Groclin Auto S.A.; część dawnego ogrodu funkcjonuje obecnie jako parking; układ nieczytelny, częściowo zachowany drzewostan.

SKWERY.

Innymi formami zaprojektowanej zieleni w mieście są skwery. Do skwerów o rodowodzie przedwojennym, należą:

1) skwer wokół kościoła ewangelickiego, ob. paraf. p.w. św. Antoniego, ul. Piłsudskiego, powstały na terenie zakupionym na pocz. lat 30-tych XIX w. pod budowę nowego kościoła ewangelickiego; układ alejek prowadzących z kościoła do usytuowanych po stronie wsch. budynków szkolnych i sierocińca oraz szpitala joannitów po stronie płd. ukształtował się zapewne w 2 poł. XIX w.; zachowany w granicach pierwotnych, układ częściowo czytelny;

2) skwer, ul. Wojska Polskiego - Św. Barbary, założony prawdopodobnie w pocz. XX w., zachowany w granicach pierwotnych, na jego terenie występują dwa okazy platanu klonolistnego w wieku ok. 150 lat;

3) skwer, ul. Rydla, położony między torami kolejowymi a osiedlem mieszkaniowym w kwartale ulic Wojska Polskiego, Matejki, Kossaka i Rydla, powstałym w latach 1920-1925, założony prawdopodobnie w latach 30-tych XX w.

ZABYTKI O NAJWYŻSZYM ZNACZENIU DLA MIASTA

Na terenie Nowej Soli występuje wiele zabytków posiadających znaczenie nie tylko lokalne, lecz także ponadregionalne, a także wykraczające poza granice kraju. Do najcenniejszych należy zaliczyć następujące:

1) most podnoszony na kanale portowym. Zbudowany w 1927 r., posiada oryginalną i niepowtarzalną konstrukcję, porównywalną z mostami w Stanach Zjednoczonych, m.in. *Stillwater Bridge* w Chicago (1894) i *Marine Parkway Bridge* w Nowym Jorku (1937) oraz mostem kolejowym na Rethe koło Hamburga (1934);

2) kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. paraf. p.w. św. Antoniego. Wzniesiony w latach 1835-1839 wg projektu Augusta Sollera (1805-1853), od 1833 r. pracownika pomocniczego Karla Friedricha Schinkla w Państwowym Urzędzie Budowlanym w Berlinie, w latach 1841-1845 Naczelnego Radcy Budowlanego w Berlinie. Projekt kościoła zatwierdzony w 1834 r. przez K. F. Schinkla Inwestycją żywo interesował się następca tronu pruskiego, późniejszy król Fryderyk Wilhelm IV, który podarował dla ołtarza nowo wzniesionego kościoła ewangelickiego obraz (niezachowany). Kościół stanowi wczesne dzieło A. Sollera, który w historii architektury niemieckiej zapisał się jako jeden z głównych przedstawicieli szkoły Schinklowskiej. Nowosolski kościół był przedmiotem zainteresowań naukowych przedwojennego konserwatora zabytków prowincji śląskiej Günthera Grundmanna, który wielokrotnie uwzględniał go w swoich opracowaniach, w tym m.in. w opublikowanej w 1973 r. w Monachium monografii A. Sollera;

3) osiedle mieszkaniowe przy ulicach Matejki-Kossaka-Rydla. Zrealizowane w latach 1920-1925 przez Nowosolskie Stowarzyszenie Budowlane (*Neusalzer Bauverein*) wg projektu Petera Behrensa (1868-1940), jednego z pionierów współczesnej architektury. Z uwagi na degradację osiedla poprzez budowę na jego terenie współczesnych bloków mieszkalnych oraz fakt, iż wchodzące w skład zabudowy osiedla obiekty zabytkowe są typowe i nie powstały wg indywidualnych projektów P. Behrensa, nie wydaje się konieczny wpis ww. osiedla do rejestru zabytków, winno ono zostać jednak uwzględnione np. w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze znaczenie P. Behrensa w dziejach architektury wydaje się zasadne popularyzowanie informacji o związkach tego artysty z Nową Solą;

4) rzeźba kobiety przed budynkiem Muzeum Miejskiego. Wykonana ok. 1920 r. przez Georga Kolbe (1877-1947), jednego z najważniejszych rzeźbiarzy niemieckich 1 poł. XX w., reprezentującego nurt plastyki figuratywnej.

Do obiektów, których znaczenie artystyczne i historyczne wykracza poza województwo lubuskie, należą:

1) XVIII-wieczna kolonia braci morawskich przy ul. Wrocławskiej i Wróblewskiego. Założona jako jedna z pierwszych czterech kolonii braci morawskich na Śląsku (koncesja dla Nowej Soli z 1743 r.), od 1764 r. do końca XVIII w. odbudowana po pożarze z 1759 r. Posiada najlepiej zachowane rozplanowanie i zabudowę spośród wszystkich XVIII-wiecznych kolonii braci morawskich na Śląsku (Piławka Górna, Godnów, Pawłowiczki). Zabudowa kolonii późnobarokowa, murowana,

wzorowana na macierzystej osadzie braci morawskich *Herrnhut* („Straż Pańska”) na Łużycach Górnych, powstałej w latach 1722-1727;

2) budynki mieszkalne przy ul. Witosa 9, 13, 19 i ul. Głowackiego 2. Klasycystyczne, zaprojektowane w latach 90-tych XVIII w. przez Christiana Valentina Schultze (1748-1831), pełniącego wówczas funkcję dyrektora budowlanego w departamencie budownictwa w Głogowie. Ten niezwykle utalentowany twórca był jednym z głównych przedstawicieli śląskiego klasycyzmu. Działał m.in. w Głogowie, Żaganiu i Wrocławiu. Do czasów obecnych zachowało się niewiele zaprojektowanych przez niego dzieł, m.in. ratusz w Kowarach (1786-1789), kościół ewangelicki w Witoszynie Dolnym gm. Wymiarki (1795), dom książęcego radcy dworu Johanna Vertraugotta Metzke w Żaganiu (1798) i teatr miejski w Głogowie (ob. ruina, 1799). W opracowaniach poświęconych Ch. V. Schultze jego projekty wykonane dla Nowej Soli nie były dotąd uwzględniane, wspomina o nich natomiast Wilhelm Gotthold Schulz w swej monografii dotyczącej historii budownictwa na terenie Nowej Soli.

Do obiektów cennych w skali całego województwa lubuskiego należą:

1) magazyny solne – późnobarokowy z 2 poł. XVIII w. (Pl. Solny 1) i klasycystyczny z 4 ćw. XVIII w. (Wróblewskiego 3). Drugi z nich posiada zachowane urządzenie dźwigowe z okresu budowy. Stanowią jedne z najstarszych zachowanych zabytków techniki na terenie województwa, ponadto są bezcennym świadectwem przypominającym o przeszłości miasta związanej z działalnością warzelni, a później faktorii solnej;

2) budynek małej odlewni na terenie Starej Huty, ob. Zakładów Metalurgicznych „Dozamet” Sp. z o.o. (ul. Piłsudskiego 40). Stanowi prawdopodobnie najstarszy zachowany na terenie województwa budynek fabryczny. W oparciu o przekazy ikonograficzne datę jego powstania określić można na 2 ćw. XIX w., a ściślej przed rokiem 1840;

3) przykłady architektury rezydencjonalnej i przemysłowej z lat 40-tych i 50-tych XIX w., stanowiące wysokiej klasy realizacje reprezentujące nurty artystyczne obecne we współczesnej architekturze Berlina. Należy tu wymienić nowosolskie budowle w nurcie włoskim, tj. wille fabrykanckie na ul. Piłsudskiego 30 (1845), Muzealnej 46 (przed 1852), Wrocławskiej 16a (ok. 1850) i Piłsudskiego 38 (1853), budynki przemysłowe w nurcie normandzkim, tj. wspomnianą małą odlewnię (przed 1840, ul. Piłsudskiego 40) oraz prototypownię i wydział elektryczny (pocz. lat 50-tych XIX w., ul. Piłsudskiego 40), a w stylu łuku pełnego – budynek administracyjny (pocz. lat 50-tych XIX w., ul. Piłsudskiego 40);

4) oranżeria w ogrodzie willi przy ul. Muzealnej 46. Powstała w 3 ćw. XIX w. na terenie ogrodu założonego w 1852 r. Stanowi jeden z niewielu zachowanych na terenie województwa przykładów zabytkowej architektury ogrodowej.

5.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie miasta Nowa Sól nie występują obszary pomników zagłady ani strefy ochronne, wyznaczone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. *o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagła*dy (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412, ze zm.).

Jednak w czasie II wojny światowej Niemcy wykorzystali miasto jako dogodny punkt przy tworzeniu kilku obozów pracy przymusowej, w tym filii jednego z najbardziej znanych, który zapisał się niechlubnie na kartach historii – Gross-Rosen. W listopadzie 1939 r. przy fabryce nici Gruschwitz zorganizowano obóz pracy dla Polaków. W zakrojonej na szeroką skalę akcji Niemcy wywozili w głąb III Rzeszy setki tysięcy Polaków, którzy mieli w zakładach pracy i w rolnictwie wspomagać wysiłek wojenny hitlerowskiego państwa. Skierowani na tzw. roboty do Niemiec, którzy trafiali do miast i zakładów pracy, przebywali najczęściej w zorganizowanych do tego celu obozach o różnym stopniu nadzoru. Po zakończeniu dnia roboczego mogli się cieszyć względną swobodą ruchu. W Nowej Soli od 1939 r. funkcjonowało kilka takich obozów. Miejscem zakwaterowania Polek był teren obecnego Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 2 przy ul. Wrocławskiej. Na ten cel wykorzystano przedwojenne obiekty, należące do hitlerowskiej organizacji RAD – Reichsarbeitsdienst (Służba Pracy Rzeszy). Był to właściwie obóz dla młodzieży niemieckiej, która w ramach RAD odbywała obowiązkową, Na terenie sportowym obozu wzniesiono później kilka drewnianych baraków dla polskich robotników

przymusowych. Rozwój obozu nastąpił wraz ze skierowaniem do fabryki nici robotników pochodzenia żydowskiego na początku 1942 r. Obóz pracy przymusowej dla Żydów tzw. Zwangsarbeiterslager für Juden został oddzielony od terenu, na którym przebywali wcześniej polscy robotnicy. Według różnych relacji, na dzisiejszym boisku ZSP nr 2 i częściowo na terenie Przedszkola nr 9 wzniesionych zostało od 9 do 14 drewnianych baraków. Teren obozu ogrodzono i pilnie strzeżono, gdyż robotnicy żydowscy podlegali ścisłemu nadzorowi w pracy i na terenie zakwaterowania. Filia Obozu Gross-Rosen powstała w czerwcu 1944 r., w wyniku przejęcia przez KL Gross-Rosen obozu pracy przymusowej dla Żydów, tzw. Organizacji Schmelt. Zlokalizowany był w pobliżu fabryki Gruschwitz Textilwerke AG w Neusalz (Nowa Sól). W obozie przebywało ok. 900 Żydówek, pochodzących z Polski, Czech i Niemiec. Więźniarki pracowały przede wszystkim w fabryce Gruschwitz Textilwerke AG, przy produkcji nici, ale też zajmowały się uprawą i zbiorem lnu, a niektóre pracowały przy załadunku amunicji na samochody. 1 stycznia 1945 r. obóz został ewakuowany, na miejscu pozostały jedynie więźniarki chore, ich dalsze losy nie są znane. Kolumna ewakuacyjna ostatecznie około połowy marca 1945 r. dotarła do KL Bergen-Belsen. Ślady funkcjonowania w czasie wojny w Nowej Soli filii obozu koncentracyjnego Gross-Rosen zostały zatarte prawdopodobnie zaraz po ewakuacji w końcu stycznia 1945 r.

5.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38 z późn. zm.), w związku z Decyzją nr 5 Ministra Infrastruktury z dnia 29 lutego 2025 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 8) - za tereny zamknięte uznaje się, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, tereny, na których usytuowane są linie kolejowe. Dla terenów zamkniętych (kolejowych) nie ustanowiono stref ochronnych. Strefy ochronne należy wyznaczyć w planach miejscowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się stopniowe znoszenie terenów zamkniętych, przez które nie przebiegają czynne linie kolejowe i zagospodarowywanie tych terenów pod funkcje miejskie, w tym ścieżki rowerowe.

Tabela. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla miasta Nowa Sól

Lp.	powiat	gmina	obręb	Nr działki	Pow. działki (ha)	ID działki
364	nowosolski	Nowa Sól M.	0002-2	12/1	0,9148	080401_1.0002. 12/1
365	nowosolski	Nowa Sól M.	0002-2	164/1	1,4404	080401_1.0002.164/1
366	nowosolski	Nowa Sól M.	0002-2	418/1	0,9826	080401_1.0002.418/1
367	nowosolski	Nowa Sól M.	0002-2	690/20	0,0320	080401_1.0002.690/20
368	nowosolski	Nowa Sól M.	0002-2	690/21	3,8602	080401_1.0002.690/21
369	nowosolski	Nowa Sól M.	0004-4	120/20	3,6923	080401_1.0004.120/20
370	nowosolski	Nowa Sól M.	0004-4	126/1	0,4704	080401_1.0004.126/1
371	nowosolski	Nowa Sól M.	0004-4	602 0,	8435	080401_1.0004.602 372
372	nowosolski	Nowa Sól M.	0004-4	603	0,4284	080401_1.0004.603
373	nowosolski	Nowa Sól M.	0004-4	691	1,1117	080401_1.0004.691
374	nowosolski	Nowa Sól M.	0004-4	751/1	0,0950	080401_1.0004.751/1
375	nowosolski	Nowa Sól M.	0004-4	751/2	1,3032	080401_1.0004.751/2
376	nowosolski	Nowa Sól M.	0005-5	160	1,5587	080401_1.0005.160
377	nowosolski	Nowa Sól M.	0005-5	244	1,3613	080401_1.0005.244
378	nowosolski	Nowa Sól M.	0006-6	48	1,1595	080401_1.0006.48 379
379	nowosolski	Nowa Sól M.	0007-7	178	1,9417	080401_1.0007.178

Źródło: Na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38 z późn. zm.) – załącznik nr 4

Na terenie Nowej Soli nie występują inne tereny zamknięte, niż kolejowe, w tym będące pod zarządem Ministra Obrony Narodowej.

5.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

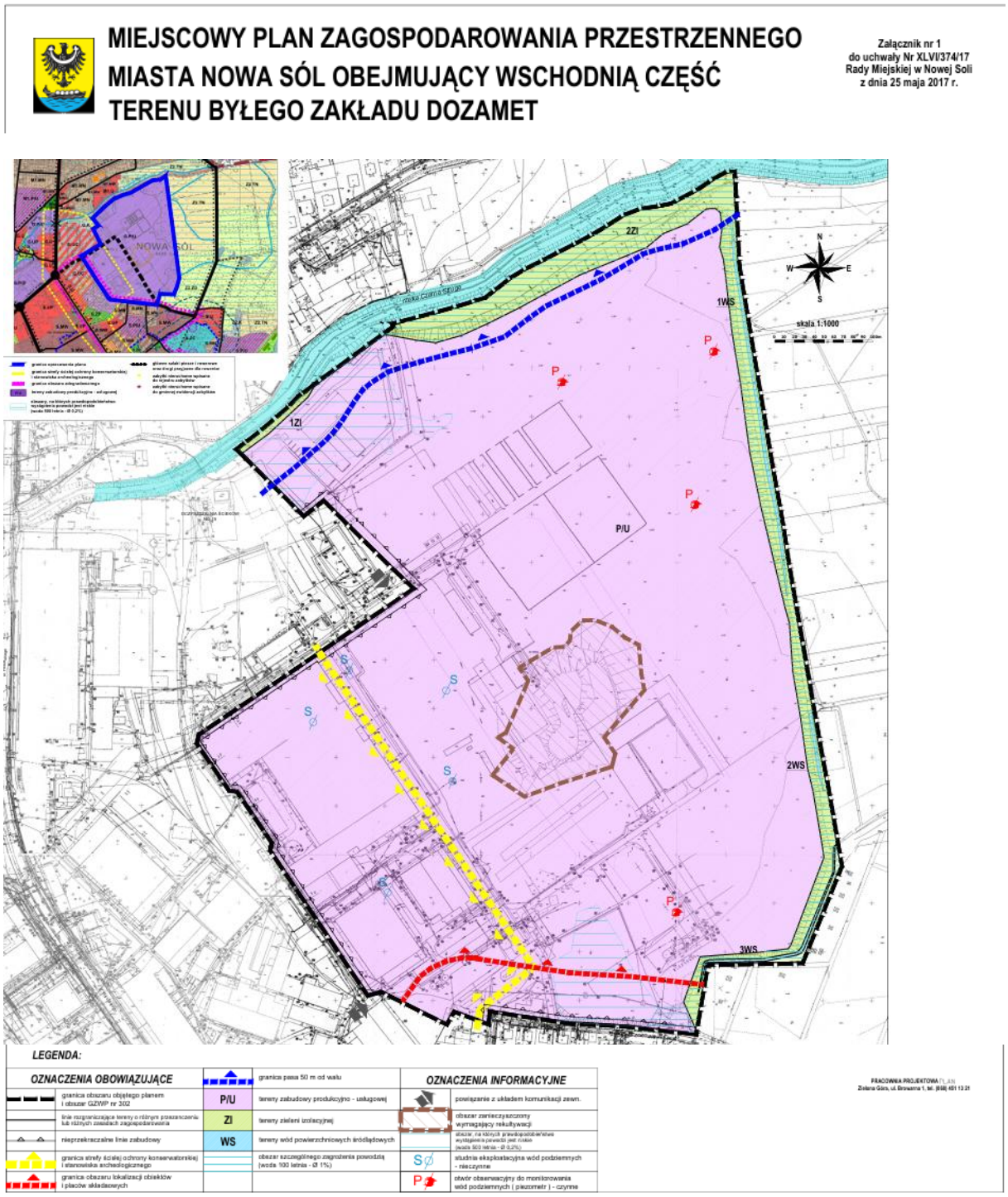
Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), jeżeli z analizy porealizacyjnej, przeglądu ekologicznego lub oceny oddziaływania na środowisko wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko ustala na drodze uchwały sejmik województwa, określając m.in. granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu.
Na terenie województwa lubuskiego nie zostały ustanowione obszary ograniczonego użytkowania, w związku z niedotrzymaniem standardów akustycznych w analizowanym obszarze.

Na terenie gminy Nowa Sól - Miasto nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

5.3.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie miasta występuje hałda odpadów niebezpiecznych.
W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól, obejmującym wschodnią część terenu byłego Zakładu Dozamet, uchwalonym w dniu 25 maja 2017 r. uchwałą nr XLVI/374/17 Rady Miejskiej w Nowej Soli (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2017 r. poz. 1406), wyznaczony został obszar zanieczyszczony wymagający rekultywacji (obszar hałdy odpadów niebezpiecznych), zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że dokładne wytyczenie granic zanieczyszczonego miejsca, możliwe będzie po przeprowadzeniu badania zawartości zanieczyszczeń w glebie, przekraczających dopuszczalne standardy. Hałda odpadów niebezpiecznych wpisana jest na listę „bomb ekologicznych", której likwidacja – etap II, ujęta została w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (PZPWL), uchwalonym w dniu 23 kwietnia 2018 r. uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163), oraz w aktualizacji Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami wraz z Planem Inwestycyjnym w zakresie odpadów komunalnych (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego – 1379 – Poz. 1163). Po usunięciu lub neutralizacji hałdy, teren jej lokalizacji wymagał będzie przeprowadzenia rekultywacji. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny zanieczyszczone należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów zanieczyszczonych winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Hałda odpadów ropopochodnych zlokalizowana jest na działkach 2/37, 2/38, 2/71, 2/72 i 2/100 w obrębie 3 miasta Nowa Sól. Odpady zajmują 1,6 ha i składa się na nie blisko 37 000 m^3 toksycznych substancji. Hałda została uznana za jedyną w województwie lubuskim „bombę ekologiczną" w programie Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Sprawę jej usunięcia komplikuje stan własnościowy działek, na których została zeskładowana. Ropopochodne odpady znajdują się bowiem nie na jednej, a na pięciu działkach należących do różnych właścicieli. Hałda odpadów niebezpiecznych powstała w latach 2001 – 2005.



Po prowadzonej działalności gospodarczej, polegającej na odzysku odpadów, na terenie byłych Dolnośląskich Zakładów Metalurgicznych DOZAMET SP. z o.o. w Nowej Soli pozostała niezabezpieczona hałda odpadów ropopochodnych, tzw. kwaśnych smół. Ilość pozostawionych odpadów szacuje się na ok. 37 000 m^3 (ok. 55 – 60 000 Mg). Odpady złożone są w formie hałdy niezabezpieczonej przed czynnikami zewnętrznymi zlokalizowanej w sąsiedztwie terenów przemysłowych i zabudowy mieszkaniowej. Hydrogeologicznie teren hałdy przynależy do bezpośredniej zlewni rzeki Odry, a odległość do rzeki wynosi 1 km. W odległości 0,4 km od hałdy przepływa rzeka Czarna Struga, która uchodzi do Odry. Na terenie przemysłowym znajdują się studnie eksploatacyjne wód podziemnych do celów technologicznych, aktualnie nieczynne. Studnia położona najbliżej hałdy, znajduje się w odległości 40 m. Odległość obszaru objętego planem od ujęcia wody przeznaczonej do zbiorowego zaopatrzenia ludzi w wodę, zlokalizowanego przy ulicy Wojska Polskiego, wynosi w linii prostej - 2 km. Obszar planu zlokalizowany jest poza strefą ochrony

pośredniej ujęcia wody. Hałda odpadów niebezpiecznych w Nowej Soli nie spełnia obowiązujących obecnie norm bezpieczeństwa: brak szczelnej izolacji, drenażu odcinków, odgazowania czy ukształtowania bryły jak również odpowiedniego przekrycia. Hałda zlokalizowana jest na terenie sprzyjającym migracji zanieczyszczeń do wód ze względu na wysoki poziom wody gruntowej, Ewentualne zanieczyszczenie pochodzące od hałdy objąć może najmłodsze osady czwartorzędu. Zalicza się do nich holoceńskie piaski tarasów zlewowych, piaski i namuły rzeczne, iły, mułki, namuły den dolinnych i zagłębień bezodpływowych, namuły torfiaste oraz torfy. Na zlecenie Starostwa Powiatowego w Nowej Soli, wykonane zostały prace dokumentacyjne i projektowe inwestycji polegającej na likwidacji hałdy odpadów niebezpiecznych, dofinansowane ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Zielonej Górze.

W obrębie utworów czwartorzędowych można wydzielić:

- poziom wodonośny występujący we współczesnej dolinie Odry,
- poziom pradoliny – pradolina Barycz – Głogów (GZWP 302).

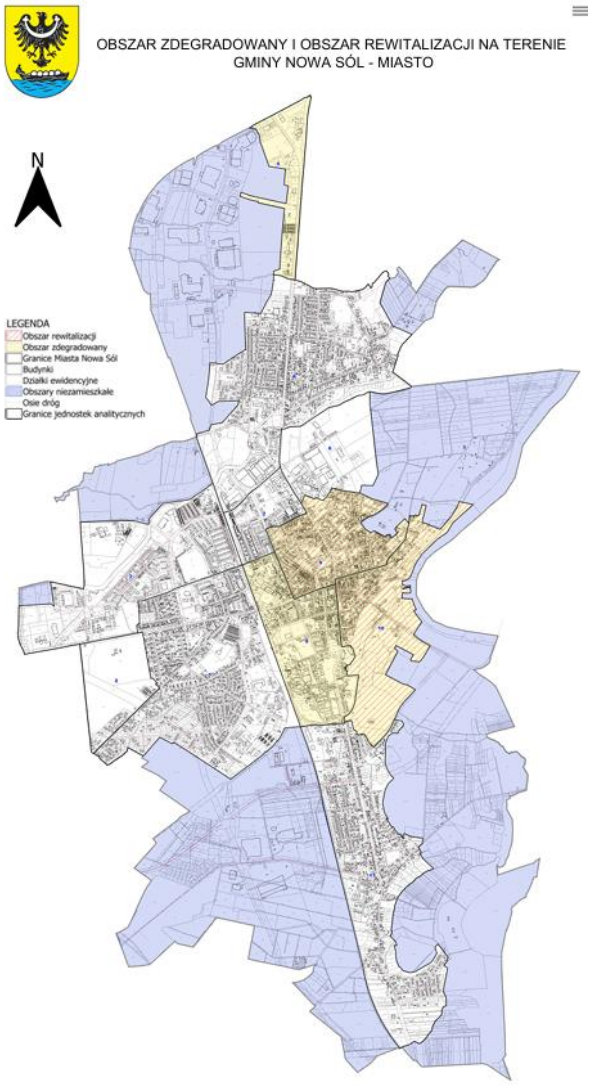
Próby zdeponowanych odpadów i wód podziemnych zostały pobrane we wrześniu i październiku 2016 roku. W celu pobrania prób wykonano 10 otworów do głębokości ok. 1,5 m (7 otworów w hałdzie oraz 3 otwory poza hałdą). Z otworów pobrano próby odpadu, gruntu i wody. Próby zostały pobrane też w 2 wyrobiskach powstałych w rejonie hałdy oraz z jednej studni u jej podnóża. Próby wód powierzchniowych pobrano z rowu (ok. 160 m na zachód od hałdy) oraz z zagłębień przy i na hałdzie. Badanie gruntów i wód wykonano w akredytowanym laboratorium Przedsiębiorstwa Geologicznego POLGEO S.A. w Warszawie. Badania pobranych prób odpadów wykonało akredytowane laboratorium ALS w Czechach.

5.3.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Działając na podstawie art. 8 ust.1 Ustawy o rewitalizacji, Rada Miejska w Nowej Soli w dniu 27 kwietnia 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXX/605/23 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Nowa Sól – Miasto.

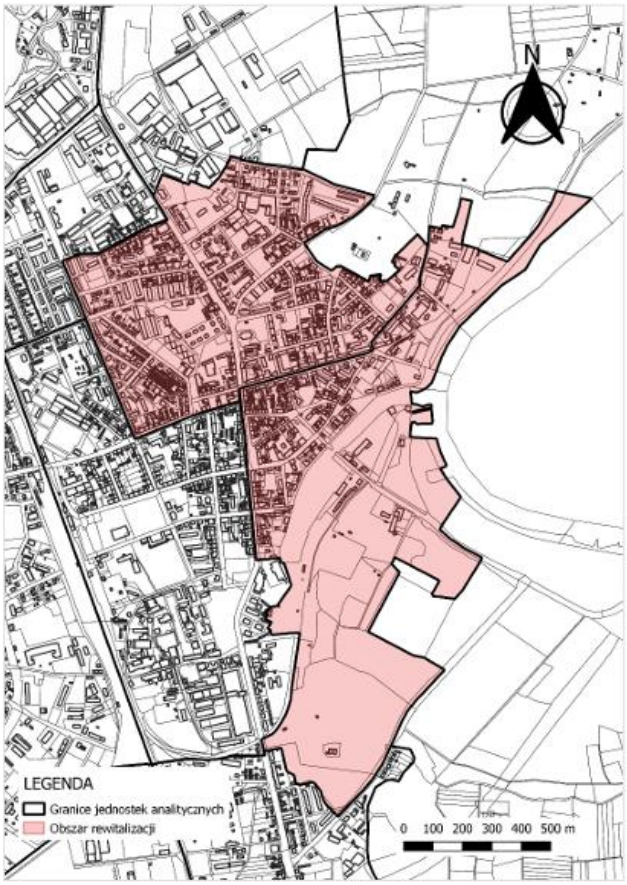
Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji umożliwia opracowanie kompleksowego Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Nowa Sól – Miasto. Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych przyczyni się do rozwiązania zdiagnozowanych zjawisk kryzysowych w sferze społecznej, a także związanych z nimi problemów występujących w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno – funkcjonalnej i technicznej, co przełoży się w sposób bezpośredni na podniesienie jakości życia mieszkańców.W związku z przekroczeniem dopuszczalnej liczby ludności i powierzchni obszaru niemożliwe było objęcie procesem rewitalizacji całego obszaru zdegradowanego. Dlatego należało podjąć działania na rzecz wyznaczenia obszaru o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, zmagającego się z problemami w pozostałych sferach oraz będącego kluczowym dla rozwoju lokalnego. Z tego względu jako obszar rewitalizacji w Gminie Nowa Sól – Miasto wyznaczono jednostki analityczne Jednostka 9 oraz Jednostka 10, obejmujące swym zasięgiem następujące ulice w Mieście Nowa Sól: Al. Wolności, Al. Zdzisława Malczuka, Os. Kopernika, Os. Spółdzielcze, Pl. Floriana, Pl. Solny, Pl. Wyzwolenia, Promenada, Rondo Ks. Jerzego Popiełuszki, ul. Arciszewskiego, ul. Bohaterów Getta, ul. Brzozowa, ul. Ceglana, ul. Cicha (częściowo), ul. Dąbrowskiego, ul. Drzymały Michała, ul. Fabryczna, ul. Garbarska, ul. Głowackiego, ul. Harcerska, ul. Hutnicza, ul. Jaracza Stefana, ul. Kasprzaka Marcina, ul. Kołłątaja Hugona, ul. Kupiecka, ul. Kościelna, ul. Kościuszki (częściowo), ul. Korzeniowskiego, ul. Krzywa, ul. Kuśnierska, ul. Miarki Karola, ul. Młynarska, ul. Moniuszki, ul. Odrzańska, ul. Parafialna, ul. Parkowa, ul. Piłsudskiego Józefa (częściowo), ul. Pocztowa, ul. Podwale, ul. Południowa (częściowo), ul. Portowa, ul. Reja Mikołaja, ul. Sienna, ul. Skargi Piotra, ul. Szarych Szeregów, ul. Szeroka, ul. Szkolna, ul. Św. Barbary, ul. Traugutta oraz ul. Wandy.

Jednostki te charakteryzowały się natężeniem negatywnych zjawisk w sferze społecznej, w także występowaniem zjawisk kryzysowych w 3 innych sferach (Jednostka 9) tj. gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej i w 2 innych sferach (Jednostka 10) tj. gospodarczej oraz przestrzenno-funkcjonalnej.



Źródło: Uchwała Nr LXX/605/23 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 kwietnia 2023 r.

POGLĄDOWA MAPA OBSZARU REWITALIZACJI W GMINIE NOWA SÓL - MIASTO



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Nowa Sól – Miasto na lata 2023 - 2030

5.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJI

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól - Miasto rada powiatu nowosolskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

5.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

GRUNTY ROLNE

Miasto charakteryzuje się dominacją gleb mało urodzajnych, wytworzonych na podłożu osadów polodowcowych. Są to głównie gleby bielicowe, piaszczyste i słabo-gliniaste, jakie wytworzyły się na glinach piaszczystych i piaskach, szczególnie w strefach akumulacji czołowomorenowej, w obrębie rozmytych moren dennych oraz częściowo w strefach sandrowych. Pod względem bonitacyjnym dominują gleby VI klasy. Na terenach przyległych do Odry występują mady. W gruntach ornych przeważają gleby bardzo lekkie do uprawy, zawierające piasek słabo gliniasty i luźny. Z uwagi na znaczne zurbanizowanie obszaru miasta Nowa Sól dominują gleby antropogeniczne.

Zestawienie klasoużytków dla wybranych działek *(źródło: UM Nowa Sól)*

UŻYTEK	SUMA	0	III	IIIa	IIIb	IV	IVa	IVb	V	VI
R	70,3659			2,1825	27,5235		22,2872	8,4208	7,0756	2,8763
S-R	0,1773				0,0899				0,0874	
Br-R	0,0441				0,0441					

Wsr-R	0,5613						0,5613			
Ws-R	0,5667				0,5667					
Ł	9,0544					8,3180			0,1850	0,5514
Ps	2,4101		0,0541			1,2966			0,9358	0,1236
Wsr-Ps	3,9093					0,0431			0,4722	3,3940
N	0,5525	0,5525								
SUMA	**87,6416**	**0,5525**	**0,0541**	**2,1825**	**28,2242**	**9,6577**	**22,8485**	**8,4208**	**8,7560**	**6,9453**

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I - II na terenie miasta nie występują. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III na terenie miasta stanowią niewielkąenerget powierzchnię, jednak stanowią 35 % areału użytków rolnych, a gleby klasy IV – ok. 47 %. Przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz 82), ograniczających przeznaczane gruntów na cele nierolnicze i nie leśne, nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast (art. 10a).

GRUNTY LEŚNE

Tereny leśne są obszarami cennymi pod względem florystycznym, ekologicznym i krajobrazowym. Skupia się w nich większość chronionych i rzadkich gatunków roślin, występujących na terenie miasta. Nowa Sól charakteryzuje się nieznacznym zalesieniem.

Na terenie gminy Nowa – Sól Miasto grunty leśne zajmują łączną powierzchnię 274,57 ha – lesistość 12,3%[1].

Rozmieszczenie terenów leśnych jest nierównomierne. Można tutaj wydzielić trzy główne, lokalne kompleksy:

- zachodnia część miasta (na granicy z gminą wiejską Nowa Sól);
- północna część miasta (w sąsiedztwie Miejskiej Strefy Przemysłowej);
- wschodnia część miasta (w sąsiedztwie doliny rzeki Odry).

Lasy i grunty leśne znajdują się pod zarządem Nadleśnictwa Nowa Sól oraz Starostwa Powiatowego i Urzędu Miejskiego, a także w symbolicznym wymiarze w rękach prywatnych. Dla niektórych terenów leśnych uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, w trakcie prowadzonych procedur uchwalania planów miejscowych, jednak nie zmieniono przeznaczenia i w ewidencji gruntów tereny te w dalszym ciągu funkcjonują jako tereny leśne.

Na terenie Nowej Soli, jak i w województwie lubuskim i w całej Polsce nie ma od dawna lasów naturalnych. Ponad 80 % powierzchni leśnych stanowią w mieście siedliska borowe (bory świeże, bory mieszane świeże i bory mieszane wilgotne) o bardzo niskiej produkcyjności. Dominującym drzewostanem jest sosna. Bory sosnowe pod względem fitosocjologicznym wykazują dość znaczne zróżnicowanie w warstwie roślin zielnych i mchów. Występuje tu wrzos, borówka, śmiałek pogięty, widłak spłaszczony i goździsty, pomocnik baldaszkowaty, a wśród mchów dominuje rokiet pospolity, gajnik lśniący i widłoząb falistolistny. Siedliska żyźniejsze z drzewostanami liściastymi spotyka się rzadko, głównie w dolinie rzeki Odry.

5.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Według udostępnionego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze rejestru

[1] GUS, Bank Danych Lokalnych 2023

zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) znajdujących się na terenie województwa lubuskiego (stan na dzień 01.10.2023 r.), na terenie miasta Nowa Sól:

1) nie występują zakłady dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) występuje zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; jest nim PKN ORLEN S. A. Terminal Paliw w Nowej Soli BP93 Nowa Sól, 67-100, ul. Aleja Wolności 4 2.

5.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Nowa Sól - Miasto nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.).

5.4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Jednym z ważniejszych czynników warunkujących poziom życia jest dostęp do opieki nad dziećmi do lat 3. W tym zakresie funkcjonuje jeden żłobek miejski im. Stefanii Wilczyńskiej, do którego w 2020 r. uczęszczało 103 dzieci oraz cztery żłobki niepubliczne. Łącznie do żłobków niepublicznych uczęszczało blisko 80 dzieci. Dostrzeżona została potrzeba zwiększenia liczby żłobków miejskich, a co z tym się wiąże, również miejsc dostępnych w żłobkach. W Nowej Soli funkcjonuje również dziewięć przedszkoli publicznych, których organem prowadzącym jest Miasto Nowa Sól oraz cztery przedszkola niepubliczne. Odsetek dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym w wieku 3-6 lat w Nowej Soli w 2020 r. wyniósł 92,8%, natomiast w powiecie nowosolskim wartość ta wynosiła 83,3%. Podstawowy system oświatowy w Nowej Soli opiera się na działalności sześciu publicznych szkół podstawowych oraz niepublicznej Katolickiej Szkoły Podstawowej. Średnio na jedną szkołę podstawową w roku szkolnym 2019/2020 przypadało 483 uczniów oraz zapewnionych było średnio 49 etatów nauczycieli. Średnia liczba oddziałów na poszczególnych poziomach nauczania wyniosła 23, a średnia wielkość oddziału to 20,6. Oświata finansowana jest ze środków budżetu państwa transferowanych do jednostek samorządu terytorialnego w formie subwencji i dotacji oraz wkładu własnego. W 2020 r. wartość subwencji oświatowej wyniosła 24 534 891,00 zł, co przełożyło się na stopień pokrycia równy 52%. Niedostatek środków może zostać uzupełniany również przy wykorzystaniu środków ze źródeł funduszy Unii Europejskiej. Stan infrastruktury technicznej szkół publicznych na terenie Miasta jest zróżnicowany. Większość sal gimnastycznych, boisk oraz kompleksów sportowych jest w stanie dobrym lub bardzo dobrym. Na terenie Miasta funkcjonują także szkoły ponadpodstawowe, do których należą m.in. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 4 im. Jana Pawła II, Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 2 im. Marii Dąbrowskiej, Liceum Ogólnokształcące im. K. K. Baczyńskiego, Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego „Elektryk". Dodatkowo w Mieście swoją siedzibę mają: Ośrodek Szkolenia i Wychowania (OHP) i Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy im. Janusza Korczaka. Dzięki współpracy Urzędu Miejskiego w Nowej Soli i Nowosolskiego Domu Kultury powstał „Klub Młodego Programisty", w którym organizowane są bezpłatne warsztaty z programowania dla uczniów szkół podstawowych. Jest to jedno z działań rozwojowych, które prowadzi Miasto na rzecz wspierania kompetencji przyszłości, niezbędnych w trakcie edukacji oraz przyszłej ścieżce zawodowej. Uczniowie szkół na terenie Miasta Nowa Sól korzystają z publicznego transportu zbiorowego – komunikacji miejskiej. Dowóz uczniów z niepełnosprawnościami do szkół na terenie Miasta realizuje podległa jednostka Urzędu Miasta – Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji (MOSiR). W 2020 r. liczba uczniów uczęszczających do szkół na terenie Miasta wynosiła 2 912 osób. Liczba uczniów, którzy uczęszczali do szkół w innych miejscowościach w 2020 r. wynosiła 76. Jednym z podmiotów realizujących zadania w zakresie kultury, których Miasto jest organem prowadzącym jest Nowosolski Dom Kultury. Do podstawowych zadań Nowosolskiego Domu Kultury należy w szczególności edukacja i wychowanie przez sztukę, tworzenie warunków dla rozwoju amatorskiego ruchu artystycznego oraz zainteresowania kulturą i sztuką oraz rozpoznawanie, a także rozbudzanie i zaspokajanie potrzeb czy też zainteresowań kulturalnych. W ramach realizacji swoich zadań jednostka organizuje koncerty, spektakle, wystawy,

seanse filmowe oraz pracownie artystyczne dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Do najważniejszych cyklicznych wydarzeń kulturalnych odbywających się na terenie Miasta należą: ▪ Program Teatr Polska, ▪ Polska Sieć Tańca oraz Metropolitan Opera Live i HD, ▪ Lubuskie Konfrontacje Artystyczne, ▪ Święto Solan, ▪ Solanin Film Festiwal, ▪ Naturalnie na Odrą. Muzeum Miejskie w Nowej Soli prowadzi działalność muzealną przez przygotowywanie wystaw stałych i czasowych w pomieszczeniach muzealnych oraz w przestrzeni miejskiej, działalność edukacyjną w zakresie prowadzonych lekcji i zajęć muzealnych, zarówno w obiektach muzealnych jak i w terenie. Działalność wydawnicza Muzeum prowadzona jest przez publikacje z zakresu historii Miasta i regionu. Muzeum wspiera instytucje miejskie w przygotowywaniu wydarzeń o tematyce historycznej. Nowosolska Państwowa Szkoła Muzyczna im. Grażyny Bacewicz funkcjonuje na terenie Miasta od ponad 60 lat i jest jedną z największych państwowych szkół muzycznych w województwie. Znaczna część absolwentów szkoły podjęła naukę w szkołach wyższego stopnia. W przestrzeni miejskiej szkoła pełni istotną rolę, współpracując ze wszystkimi pozostałymi instytucjami umożliwia młodym mieszkańcom kontakt z kulturą. Współpraca Miasta ze szkołą przejawia się poprzez uczestnictwo w życiu muzycznym. Szkoła mieści się w dwóch budynkach przy ul. Zjednoczenia 42 oraz przy ul. Kołłątaja 1. Ze względu na bardzo zły stan techniczny budynków oraz odległość pomiędzy nimi, co powoduje znaczne utrudnienia dydaktyczne, Miasto podejmuje starania, aby pozyskać wsparcie finansowe na prace remontowo adaptacyjne Willi Gruschwitza na terenie parku Nowosolskiej Fabryki Nici „Odra”, w celu przeniesienia tam siedziby szkoły. W Nowej Soli funkcjonuje Miejska Biblioteka Publiczna. Do głównych zadań placówki należy obsługa biblioteczna mieszkańców Nowej Soli i pozostałych gmin powiatu nowosolskiego. Biblioteka służy rozwijaniu i zaspokajaniu potrzeb edukacyjnych, czytelniczych i informacyjnych mieszkańców miasta i powiatu, upowszechnianiu wiedzy, nauki, kultury, dba o sprawne funkcjonowanie sieci bibliotecznej i systemu informacyjnego na terenie miasta i powiatu. Kluczową jednostką tworzącą warunki do rozwoju sportu i turystyki w Nowej Soli jest Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji. MOSiR realizuje zadania związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb mieszkańców Nowej Soli w zakresie kultury fizycznej i turystyki oraz utrzymaniem powierzonych obiektów sportowych, terenów rekreacyjnych oraz urządzeń rekreacyjno sportowych i turystycznych. Ośrodek jest głównym organizatorem, współorganizatorem lub koordynatorem wielu sportowych imprez cyklicznych oraz okolicznościowych na terenie Miasta Nowa Sól. Do najważniejszych cyklicznych wydarzeń należą: ▪ Półmaraton Solan, ▪ Regaty Smoczych Łodzi, ▪ Memoriał im. Zdzisława Roli w piłce siatkowej mężczyzn, ▪ Memoriał im. Bronisława Malego w piłkę ręczną, ▪ Gala sportów walki, ▪ Turniej Mikołajkowy halowej piłki nożnej im. Radka Druciaka, ▪ Turniej Siatkówki Plażowej kobiet „Ares Open”. MOSiR organizuje imprezy o charakterze otwartym, z których chętnie korzystają młodzi mieszkańcy jak i również seniorzy. Poziom bezpieczeństwa na terenie Nowej Soli jest na wysokim poziome. Nad bezpieczeństwem publicznym pieczę sprawuje: 1. Komenda Powiatowa Policji w Nowej Soli przy ul. Północnej 2, 2. Komenda Straży Miejskiej przy ul. Towarowej 2, 3. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Nowej Soli przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 65A. Zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia służy także monitoring miejski zainstalowany w pojazdach należących do nowosolskiej komunikacji autobusowej, przy niektórych ulicach, w obiektach użyteczności publicznej oraz świetlicach. W Mieście funkcjonuje Wielospecjalistyczny Szpital SPZOZ w Nowej Soli, dysponujący 467 łóżkami rzeczywistymi oraz Dolnośląskie Centrum Chorób Serca MEDINET – Filia w Nowej Soli. Placówki te zapewniają specjalistyczną opiekę medyczną mieszkańcom całego powiatu. Oddziaływanie szpitala wykracza poza analizowany obszar miasta i wpływa na bezpieczeństwo zdrowotne mieszkańców województwa lubuskiego, a nawet dolnośląskiego. Szpital podjął także działania zmierzające do wzmocnienia poradni specjalistycznych, w rezultacie zwiększyła się liczba porad, a tym samym skróceniu uległa kolejka pacjentów oczekujących. Obecnie Wielospecjalistyczny Szpital SPZOZ w Nowej Soli prowadzi 22 poradnie specjalistyczne. Bliskość szpitala stwarza większe poczucie bezpieczeństwa, a tym samym sprzyja osiedlaniu się nowych mieszkańców i podnosi potencjał społeczny Miasta2. W 2020 r. udzielono blisko 215 tys. porad medycznych, w tym ponad 4 tys. w przychodniach zlokalizowanych na terenie Miasta. W Nowej Soli funkcjonuje 15 aptek i punktów aptecznych. Realizowanych jest także wiele programów profilaktycznych finansowanych przez Narodowy Fundusz Zdrowia, a od 2021 r. Miasto realizuje własne Programy Polityki Zdrowotnej. Łączna liczba pacjentów i pacjentek w 2021 r. korzystających z podmiotu wynosiła 4 653, a liczba udzielonych świadczeń zdrowotnych to 174 904. Na terenie Nowej Soli funkcjonuje także jeden zakład opieki zdrowotnej zarządzany przez Miasto – SPZOZ Ośrodek Rehabilitacji Leczniczej. Jest on placówką realizującą zadania z zakresu rehabilitacji leczniczej i fizjoterapii w trybie ambulatoryjnym. Świadczy usługi rehabilitacyjne, które pozwalają na szybszy powrót do aktywności zawodowej, społecznej i sportowej. W ośrodku przyjmowani są pacjenci w szerokim zakresie wiekowym. Ośrodek świadczy usługi fizjoterapeutyczne dla około 4 500 pacjentów, w tym z Miasta Nowa Sól około 2 950, co stanowi około 66% wszystkich pacjentów. Wśród

podmiotów świadczących usługi społeczne na terenie Miasta można wyróżnić także: Dzienny Dom Senior +, Środowiskowy Dom Samopomocy, Stowarzyszenie Działające na Rzecz SOSW „RADOŚĆ", Warsztaty Terapii Zajęciowej, Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta Koło Nowosolskie oraz Polski Czerwony Krzyż – Lubuski Oddział Okręgowy. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej współtworzy system pomocy społecznej z innymi jednostkami 2Dane Urzędu Miejskiego w Nowej Soli za 2022 r. organizacyjnymi pomocy społecznej i organizacjami społecznymi. Ośrodek działa w zakresie rozwiązywania trudnych spraw życiowych, świadczy pracę socjalną oraz prowadzi postępowania administracyjne w zakresie przyznawania świadczeń pomocy społecznej. W 2020 r. liczba osób objętych wsparciem MOPS w Nowej Soli wynosiła 1 459. Pozytywnym zauważonym zjawiskiem jest fakt, że liczba osób wymagających wsparcia od 2016 r. spadła o 35,4%3. Głównymi powodami korzystania z oferty MOPS są: długotrwała lub ciężka choroba, ubóstwo i niepełnosprawność. W 2020 r. w zasobie Miasta znajdowało się 188 mieszkań socjalnych oraz 1 317 mieszkań komunalnych. Pomimo obserwowanego w ostatnich latach wzrostu liczby mieszkań komunalnych pozostających do dyspozycji Miasta, średni czas oczekiwania na lokal komunalny to około 40 miesięcy.

1. Zarządzanie przestrzenią i ekologia.

Nowa Sól stawia także na rozwój przestrzeni publicznych oraz poprawę jakości środowiska naturalnego.

2. Zieleń miejska.

W mieście znajduje się wiele parków, skwerów i terenów zielonych, które poprawiają jakość powietrza i dają mieszkańcom przestrzeń do wypoczynku.

3. Zrównoważony rozwój.

Władze miasta dbają o to, by rozwój infrastruktury był zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, co oznacza m.in. wprowadzanie energooszczędnych technologii i minimalizowanie wpływu na środowisko.

4. Systemy informacyjne i bezpieczeństwo.

Miasto posiada również rozwiniętą infrastrukturę informacyjną i systemy zapewniające bezpieczeństwo.

5. Monitoring miejski.

Nowa Sól jest wyposażona w system monitoringu miejskiego, który pomaga w zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego.

6. Systemy alarmowe i zarządzanie kryzysowe.

Miasto dysponuje odpowiednimi systemami alarmowymi, które w razie potrzeby umożliwiają szybkie powiadamianie mieszkańców o zagrożeniach.

7. Zarządzanie kryzysowe i infrastruktura ochrony zdrowia

W Nowej Soli istnieje także system zarządzania kryzysowego, który pozwala na sprawne reagowanie na różnego rodzaju zagrożenia, takie jak pożary, powodzie czy inne sytuacje awaryjne.

8. Służby ratunkowe.

Miasto posiada dobrze wyposażone służby ratunkowe, w tym straż pożarną, pogotowie ratunkowe oraz policję.

9. Placówki zdrowia.

Miasto ma rozbudowaną sieć placówek ochrony zdrowia, w tym szpital, przychodnie oraz apteki.

INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Nowa Sól wyróżnia się dobrą dostępnością komunikacyjną. W granicach miasta przebiega fragment drogi ekspresowej S3. W pobliżu zachodniej części Miasta znajduje się węzeł drogi ekspresowej S3 usprawniającej dojazd do Zielonej Góry, a dalej do autostrady A2. Droga ta stanowi zachodnią obwodnicę Miasta, która pozwala na uniknięcie uciążliwego tranzytu w ścisłym jego centrum. Ważne zadanie spełniają również węzły drogi ekspresowej S3 usytuowane na północ od Nowej Soli w Niedoradzu i na południe od Nowej Soli w Rejowie, które zapewniają dostęp do stref ekonomicznych usytuowanych w północnej i południowej części miasta. Nowa Sól jest przecięta siatką dróg łączących północ z południem oraz wschód z zachodem. Drogi wojewódzkie mają łączną długość 6,5 km i należą do nich drogi nr 292, nr 297 i nr 315. Drogi powiatowe stanowią 26,6 km, a gminne drogi publiczne to 70,6 km. Nowa Sól jest miastem, które ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową, umożliwiającą łatwy dostęp do innych miejscowości w regionie.

Rozbudowa ciągów pieszo - rowerowych pozwala na zwiększenie zainteresowania mieszkańców transportem alternatywnym dla transportu samochodowego. W Nowej Soli długość ścieżek rowerowych na terenie miasta w 2020 r. wynosiła 57,2 km, w tym 42,26 km to ścieżki będące w zarządzaniu gminy. Przez Miasto przebiega najdłuższa w regionie ścieżka rowerowa ,,Kolej na rower" o długości 48 km – łącząca Stypułów (gm. Kożuchów) i Sławocin (gm. Kolsko) a Nowa Sól na tej trasie jest elementem stałego ruchu rowerowego. Rozwinięta sieć ścieżek rowerowych, sprzyja ekologicznej formie transportu.

Komunikacja publiczna: Nowa Sól dysponuje systemem transportu publicznego obejmującym autobusy miejskie i podmiejskie, które łączą różne dzielnice miasta oraz okoliczne miejscowości.

W Nowej Soli znajduje się Lądowisko Nowa Sól-Szpital. Jest to lądowisko sanitarne, położone przy ul. Chałubińskiego 7. Przeznaczone jest do wykonywania startów i lądowań śmigłowców sanitarnych i ratowniczych o dopuszczalnej masie startowej do 5700 kg w dzień i w nocy. Zarządzającym lądowiskiem jest Wielospecjalistyczny Szpital Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Nowej Soli. W roku 2013 zostało wpisane do ewidencji lądowisk Urzędu Lotnictwa Cywilnego pod numerem 240.

Nowa Sól leży nad rzeką Odrą, śródlądową drogą wodną klasy II, która zgodnie z Europejskim Porozumieniem w sprawie głównych śródlądowych dróg wodnych o znaczeniu międzynarodowym jest częścią międzynarodowej drogi wodnej E30. Jedynym dokumentem strategicznym przyjętym uchwałą Rady Ministrów nr 180/2023 z dnia 3 października 2023 r. jest program rozwoju pod nazwą „Krajowy Program Żeglugowy do roku 2030". Jednym z celów Krajowego Programu Żeglugowego do roku 2030 jest zwiększenie roli transportu wodnego śródlądowego i dążenie do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania żeglugi śródlądowej. Wskazane zadanie pn. Remont i modernizacja zabudowy regulującej- w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego, została zrealizowana w 2023 r.

Przez Nową Sól przebiega linia kolejowa nr 273 relacji Wrocław Główny - Szczecin Główny, odcinki Głogów Nowa Sól i Nowa Sól – Zielona Góra, o średnim natężeniu ruchu na ww. odcinkach odpowiednio – 78 pociągów w ciągu doby, z czego 29 to pociągi towarowe i 81 pociągów w ciągu doby, z czego 29 to pociągi towarowe (dane z 2024 r.). Powyższy ciąg komunikacji kolejowej jest również wskazany w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 225 ze zm.): Sieradz – Kalisz – Poznań –Szczecin – Kalisz -Ostrów Wlkp. – Leszno – Głogów - Zielona Góra – Poznań – Zbąszyń – Rzepin - granica państwa. Realizacja planowanych inwestycji będzie się wiązała ze zwiększeniem natężenia ruchu kolejowego.

Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi w tym z: ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Infrastruktura techniczna miasta Nowa Sól obejmuje szereg systemów i urządzeń, które zapewniają funkcjonowanie miasta na wielu poziomach. W skład tej infrastruktury wchodzą elementy dotyczące transportu, energetyki, wodociągów, kanalizacji, gazu, telekomunikacji oraz gospodarki odpadami.

1. Energetyka

Nowa Sól korzysta z nowoczesnej infrastruktury energetycznej, obejmującej zarówno produkcję, jak i dystrybucję energii. Zasilanie elektroenergetyczne: Miasto jest podłączone do ogólnopolskiej sieci energetycznej, co zapewnia ciągłość dostaw energii elektrycznej. Istnieje również lokalna infrastruktura do zarządzania i dystrybucji energii. Na terenie miasta nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych krajowej sieci przesyłowej – stacji i linii o napięciu 400 kV i 200 kV.

2. Gaz ziemny.

Przez Nowa Sól przebiega infrastruktura gazowa niskiego, średniego i podwyższonego średniego ciśnienia będąca własnością Polskiej Spółki Gazownictwa SP. z o.o. Oddział Gazowniczy w Gorzowie Wlkp. Miasto posiada rozbudowaną sieć gazociągów, która umożliwia mieszkańcom oraz przedsiębiorstwom dostęp do gazu ziemnego, wykorzystywanego zarówno do celów grzewczych, jak i przemysłowych.

3. Odnawialne źródła energii.

W Nowej Soli rozwija się także segment odnawialnych źródeł energii, w tym panele fotowoltaiczne, które zaczynają być wykorzystywane zarówno przez gospodarstwa domowe, jak i instytucje publiczne.

4. Wodociągi i kanalizacja

Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna w Nowej Soli jest dobrze rozwinięta, zapewniając mieszkańcom dostęp do czystej wody pitnej i sprawne odprowadzanie ścieków. Sieć wodociągowa: Miasto posiada system wodociągowy, który zaopatruje mieszkańców w wodę pitną, pochodzącą z ujęć wodnych. Woda jest poddawana odpowiednim procesom uzdatniania, aby spełniała normy sanitarno-epidemiologiczne. Sieć kanalizacyjna: Nowa Sól ma rozbudowaną sieć kanalizacyjną, która umożliwia odprowadzanie ścieków z budynków mieszkalnych oraz obiektów użyteczności publicznej do oczyszczalni ścieków.

5. Telekomunikacja

Infrastruktura telekomunikacyjna w Nowej Soli obejmuje zarówno tradycyjne, jak i nowoczesne technologie.

Internet i telefonia: Miasto dysponuje szerokopasmowym dostępem do internetu, zarówno za pomocą tradycyjnych kabli, jak i technologii bezprzewodowych. Dostęp do sieci telefonii komórkowej jest powszechny.

Sieć światłowodowa: W Nowej Soli rozwija się także sieć światłowodowa, co pozwala na szybki transfer danych, co ma znaczenie w dobie cyfryzacji i rozwoju technologii.

6. Gospodarka odpadami

Miasto Nowa Sól posiada rozbudowaną infrastrukturę do zbierania, transportowania i unieszkodliwiania odpadów.

Zbieranie i segregacja odpadów: Wprowadzony system segregacji odpadów pozwala na efektywne

zarządzanie odpadami komunalnymi. Mieszkańcy są zobowiązani do segregowania odpadów na kategorie, takie jak papier, plastik, szkło, odpady biodegradowalne oraz odpady zmieszane.

Recykling i spalarnie: Część odpadów podlega recyklingowi, natomiast inne są transportowane do specjalistycznych zakładów unieszkodliwiania, w tym spalarni odpadów.

Zielona energia z odpadów: Miasto dąży do minimalizowania negatywnego wpływu odpadów na środowisko, promując recykling oraz wykorzystanie technologii odzyskiwania energii z odpadów.

PODSUMOWANIE

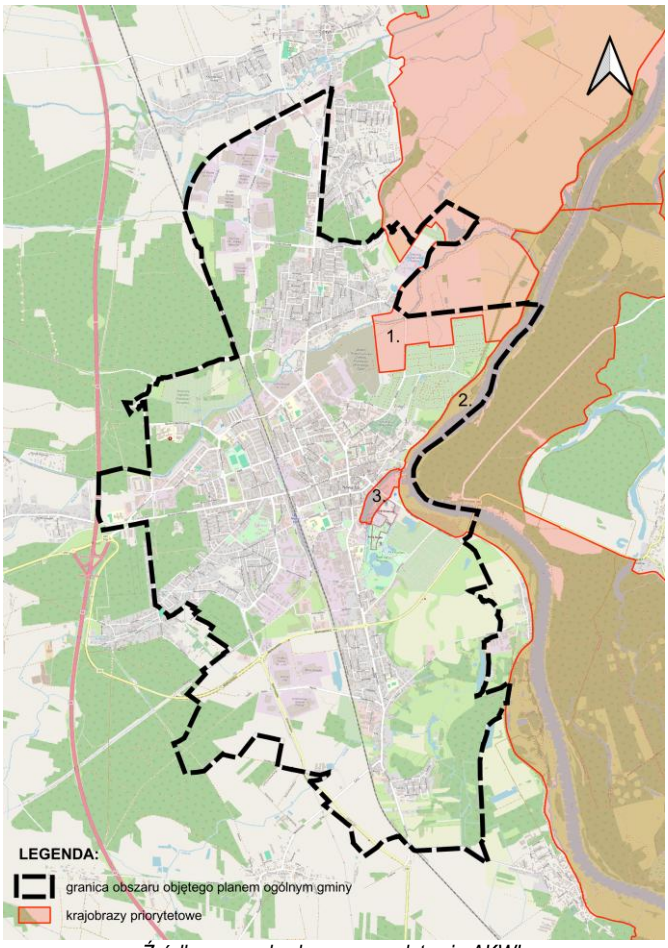
Infrastruktura techniczna Nowej Soli jest dobrze rozwinięta i zapewnia mieszkańcom dostęp do wszystkich podstawowych usług. Miasto dąży do modernizacji i rozwoju w kierunku zrównoważonego rozwoju, dbając o jakość życia swoich obywateli oraz o ochronę środowiska. Dzięki temu Nowa Sól staje się miastem komfortowym do życia i przyjaznym dla mieszkańców oraz przedsiębiorców.

5.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Uchwałą Nr IV/66/24 z dnia 28 października 2024 r. Sejmik Województwa Lubuskiego uchwalił Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego. Na terenie miasta Nowa Sól zidentyfikowano następujące krajobrazy priorytetowe:

1) Obszar wiejski Bobrowniki w dolinie Odry
2) Dolina Odry na odcinku Bytom Odrzański – Nowa Sól
3) Port i stocznia w Nowej Soli

KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE



Źródło: rysunek własny na podstawie AKWL

NR 1

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego	
Nazwa	Obszar wiejski Bobrowniki w dolinie Odry
ID	1512
Podtyp	B6d - Wiejskie - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości

Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania.

1. Zachowanie rolniczego charakteru krajobrazu, pozostawienie niezabudowanych terenów otwartych.
2. Zachowanie trwałych użytków zielonych poprzez wyłączenie z zabudowy oraz przekształcania w grunty orne i zalesienia.
3. Zaleca się odtwarzanie trwałych użytków zielonych, które wcześniej zmieniono w grunty orne.
4. Utrzymane lub przywrócenie ekstensywnego użytkowania kośnego, kośno pastwiskowego lub pastwiskowego łąk.
5. Tworzenie lub odtwarzanie naturalnych stref buforowych wzdłuż cieków i zbiorników wodnych.
6. Zachowanie i ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych, przywracanie miedz.
7. Edukacja w zakresie stosowania dobrej praktyki rolniczej.
8. Propagowanie pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych.
9. Propagowanie działań na rzecz ochrony wód powierzchniowych, w tym m.in. prowadzenia gospodarki rolnej, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód, w szczególności ograniczeniem nawożenia i zachowaniem nienawożonych, pozostawionych bez użytkowania lub zagospodarowanych jako użytki zielone stref buforowych przy ciekach czy zbiornikach wodnych.

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu.

1. Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, zaleca się niewprowadzanie nowej zabudowy.
2. Zachowanie trwałych użytków zielonych poprzez wyłączenie z zabudowy oraz przekształcania w grunty orne i zalesienia.
3. Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego łąk.
4. Zaleca się maksymalne ograniczenie zmian przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. Zaleca się tworzenie lub odtwarzanie naturalnych stref buforowych wzdłuż cieków.
6. Zachowanie i ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych.

Potencjalni adresaci rekomendacji i wniosków wg kompetencji

1. Prezydent Miasta Nowa Sól.
2. Wójt Gminy Otyń.

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
4. Zarząd Województwa Lubuskiego.
5. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.
6. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.
7. Inne organy administracji, stowarzyszenia, organizacje, w tym pozarządowe oraz fundacje działające na terenie gmin obszaru krajobrazu.

NR 2

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego	
Nazwa	Dolina Odry na odcinku Bytom Odrzański – Nowa Sól
ID	1354
Podtyp	A1b – Systemy wód płynących

Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania.

1. Zaleca się dążenie do zachowania naturalnego charakteru rzeki Odry i pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością szuwarową, krzewiastą i drzewiastą, tworzącego strefę buforową; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych.
2. Prowadzenie monitoringu ciągłości strefy buforowej w zakresie usuwania roślinności szuwarowej, krzewiastej i drzewiastej oraz występowania samowoli budowlanych, w tym nielegalnie wznoszonych pomostów.
3. Likwidacja nielegalnych elementów przekształcenia brzegów rzeki i wysp.
4. Zachowanie wzdłuż Odry zieleni leśnej i użytków rolnych w celu utrzymania ciągłości powiązań ekologicznych Odry z sąsiednimi ekosystemami oraz ochrony walorów krajobrazowych; ochrona przed osuszaniem, przekształcaniem lub zagospodarowywaniem na inne cele.
5. Utrzymanie ekstensywnego użytkowania kośnego, kośno-pastwiskowego lub pastwiskowego trwałych użytków zielonych.
6. Propagowanie pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych.
7. Wyłączenie z użytkowania rębniami zupełnymi i gniazdowymi drzewostanu w pasie o szerokości 25 metrów od linii brzegu naturalnych cieków i naturalnych zbiorników.
8. Zaleca się objęcie ochroną i ekspozycję pozostałości mostu w Bytomiu Odrzańskim.
9. Kształtowanie stref ekotonowych na granicy między lasem a zewnętrznymi terenami otwartymi i zabudowanymi oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
10. Ochrona nabrzeży przed zanieczyszczaniem odpadami m.in. poprzez egzekwowanie utrzymania czystości w obrębie stanowisk wędkarskich.
11. Propagowanie działań na rzecz ochrony wód powierzchniowych, w tym m.in. prowadzenia gospodarki rolnej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód, w szczególności ograniczeniem nawożenia i zachowaniem nienawożonych, pozostawionych bez użytkowania lub zagospodarowanych jako użytki zielone stref buforowych wzdłuż rzek i przy jeziorach.

12. Rozpatrzenie możliwości powołanie rezerwatu „Kotewka koło Zaboru”.
Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu.
1. Zaleca się dążenie do zachowania dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu; dopuszcza się odstępstwa od przedmiotowego zalecania na obszarach zurbanizowanych. 2. Zaleca się dążenie do zachowania naturalnego charakteru rzeki i pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością szuwarową, krzewiastą i drzewiastą, tworzącego strefę buforową. 3. Zachowanie wzdłuż Odry zieleni leśnej i użytków rolnych; ochrona przed osuszaniem, przekształcaniem lub zagospodarowywaniem na inne cele. 4. Zaleca się utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych na terenach wiejskich. 5. Zaleca się nieprzekształcanie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
Potencjalni adresaci rekomendacji i wniosków wg kompetencji
1. Burmistrz Krosna Odrzańskiego. 2. Burmistrz Czerwieńska. 3. Wójt Gminy Dąbie. 4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. 5. Zarząd Województwa Lubuskiego. 6. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. 7. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. 8. Inne organy administracji, stowarzyszenia, organizacje, w tym pozarządowe oraz fundacje działające na terenie gmin obszaru krajobrazu.

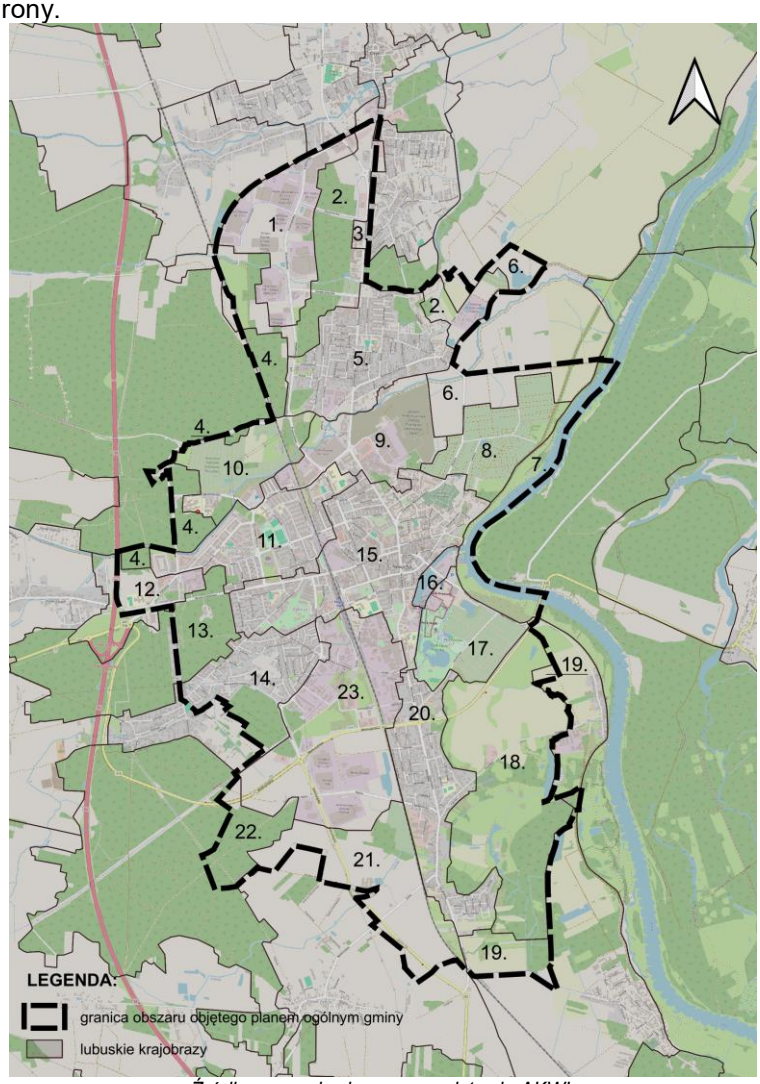
NR 3

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego	
Nazwa	Port i stocznia w Nowej Soli
ID	1270
Podtyp	C11b - Nabrzeża portowe, stocznie, porty morskie i rzeczne
Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania.	
1. Zaleca się harmonizację stalowych obiektów inżynieryjnych (most, kładka, elementy cumownicze i zabezpieczające) pod kątem ich kolorystyki. 2. Ochrona i wzbogacenie drzewostanu w granicach krajobrazu. 3. Utrzymanie funkcji portowych oraz turystyczno – rekreacyjnych.	

4. Wzmocnienie funkcji reprezentacyjnej i symbolicznej portu w strukturze miasta Nowa Sól.
Wytyczne do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu.
1. Zaleca się zachowanie funkcji nabrzeża portowego z możliwością wykorzystania terenu na cele turystyczne. 2. Zaleca się utrzymanie ochrony mostu podnoszonego nad kanałem portowym oraz jego stałą konserwację. 3. Zaleca się objęcie ochroną zabytkowych obiektów, m.in.: zespołu portu rzecznego i stoczni rzecznej.
Potencjalni adresaci rekomendacji i wniosków wg kompetencji
1. Prezydent Miasta Nowa Sól. 2. Zarząd Województwa Lubuskiego. 3. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków. 4. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. 191 5. Zarządca gospodarstwa rybackiego. 6. Inne organy administracji, stowarzyszenia, organizacje, w tym pozarządowe oraz fundacje działające na terenie gminy.

KRAJOBRAZY LUBUSKIE

W audycie krajobrazowym zdefiniowane zostały krajobrazy lubuskie, jednak nie zostały zaliczone do krajobrazów priorytetowych, zatem nie wskazano dla nich rekomendacji i wniosków dotyczących ich kształtowania i ochrony.



Źródło: rysunek własny na podstawie AKWL

Lp	Pod-typ kod	Podtyp opis	Pow. całoś-ciowa [ha]	ID krajo-brazu	Kod krajobrazu	Priorytet	k MEZO	n MEZO	Typ	Typ rzeźby
1.	C12a	Duże kompleksy przemysłowe	105,5	1513	08-318.31-66		318.31	Obniżenie Nowosolskie	C12	A - krajobrazy równinne
2.	B7b	Mozaikowe - podmiejskie	241,8	1514	08-318.31-58		318.31	Obniżenie Nowosolskie	B7	A - krajobrazy równinne

3.	C9b	Miejskie - miejscowości o charakterze współczesnym	95,7	371	08-318.31-69		318.31	Obniżenie Nowosolskie	C9	A - krajobrazy równinne
4.	A3a	Leśne – z przewagą siedlisk borowych	2600,8	311	08-318.31-8		318.31	Obniżenie Nowosolskie	A3	A - krajobrazy równinne
5.	C9b	Miejskie - miejscowości o charakterze współczesnym	135,3	1435	08-318.31-70		318.31	Obniżenie Nowosolskie	C9	A - krajobrazy równinne
6.	B6d	Wiejskie – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	1793,4	1512	08-315.62-43	priorytet	315.62	Kotlina Kargowska	B6	A - krajobrazy równinne
7.	A1b	Systemy wód płynących	2173,5	1354	08-318.32-1	priorytet	318.32	Pradolina Głogowska	A1	G - krajobrazy dolin
8.	C10e	Wielkomiejskie - tereny sportowo-rekreacyjne	83,0	488	08-318.32-29		318.32	Pradolina Głogowska	C10	G - krajobrazy dolin
9.	C12a	Duże kompleksy przemysłowe	101,3	1434	08-318.32-32		318.32	Pradolina Głogowska	C12	A - krajobrazy równinne
10.	B7b	Mozaikowe - podmiejskie	77,4	1433	08-318.31-57		318.31	Obniżenie Nowosolskie	B7	A - krajobrazy równinne
11.	C10c	Wielkomiejskie - obszary zabudowy mieszkaniowej	111,0	1432	08-318.32-28		318.32	Pradolina Głogowska	C10	A - krajobrazy równinne
12.	B7b	Mozaikowe - podmiejskie	62,3	372	08-318.31-55		318.31	Obniżenie Nowosolskie	B7	A - krajobrazy równinne
13.	A3a	Leśne - z przewagą siedlisk borowych	166,5	1004	08-318.31-14		318.31	Obniżenie Nowosolskie	A3	A - krajobrazy równinne

14.	C10c	Wielkomiejskie - obszary zabudowy mieszkaniowej	150,2	1337	08-318.31-64		318.31	Obniżenie Nowosolskie	C10	A - krajobrazy równinne
15.	C10a	Wielkomiejskie - zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych	217,4	1271	08-318.32-27		318.32	Pradolina Głogowska	C10	A - krajobrazy równinne PUNKT WIDOKOWY
16.	C11b	Nabrzeża portowe, stocznie, porty morskie i rzeczne	11,3	1270	08-318.32-31	priorytet	318.32	Pradolina Głogowska	C11	A - krajobrazy równinne
17.	C10e	Wielkomiejskie - tereny sportowo-rekreacyjne	75,6	1269	08-318.32-30		318.32	Pradolina Głogowska	C10	G - krajobrazy dolin
18.	B6d	Wiejskie – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	249,8	922	08-318.32-17		318.32	Pradolina Głogowska	B6	G - krajobrazy dolin
19.	B6c	Wiejskie – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	378,3	1311	08-318.32-16		318.32	Pradolina Głogowska	B6	G - krajobrazy dolin
20.	C9b	Miejskie - miejscowości o charakterze współczesnym	122,4	447	08-318.32-34		318.32	Pradolina Głogowska	C9	A - krajobrazy równinne
21.	B6c	Wiejskie – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	453,6	1497	08-318.31-35		318.31	Obniżenie Nowosolskie	B6	A - krajobrazy równinne
22.	A3a	Leśne - z przewagą siedlisk borowych	442,3	170	08-318.31-7		318.31	Obniżenie Nowosolskie	A3	A - krajobrazy równinne
23.	C12a	Duże kompleksy przemysłowe	221,8	1496	08-318.32-33		318.32	Pradolina Głogowska	C12	A - krajobrazy równinne

24.	B8d	Podmiejskie i osadnicze – zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	173,0	1511	08-318.31-62		318.31	Obniżenie Nowosolskie	B8	A – krajobrazy równinne

Na terenie gminy Nowa Sól – Miasto wskazano punkt widokowy (ID krajobrazu: 1271) zlokalizowany w pobliżu Harcerskiej Górki przy ul. Konrada Korzeniowskiego.

5.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól - Miasto sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298). Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Nowa Sól - Miasto przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

WNIOSKI I WYTYCZNE DO PLANU OGÓLNEGO:

OKREŚLENIE PRZYRODNICZYCH PREDYSPOZYCJI OBSZARÓW, KTÓRE POWINNY PEŁNIĆ PRZEDE WSZYSTKIM FUNKCJE PRZYRODNICZE

Do obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze na terenie miasta Nowa Sól można zaliczyć:

- Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004,
- Obszar Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014,
- parki miejskie:
    - Park „Kacza Górka” wraz z akwenem wodnym o powierzchni 14,50 ha, pełniący funkcje spacerowo-rekreacyjne,
    - Park „Odra”, na terenie którego przeprowadzono rewitalizację,
    - Park Kopernika przy ul. Parkowej;
- wody powierzchniowe, cieki,
- lasy.

Mimo, że parków miejskich nie zalicza się do form ochrony przyrody to predysponują one do pełnienia funkcji przyrodniczych na terenie miasta. Posiadają duże walory przyrodnicze, występują

w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, dla których pełnią funkcję przyrodniczą i biocenotyczną.

W celu zachowania funkcjonalności oraz ciągłości ekologicznego systemu przestrzennego proponuje się uwzględnienie w Planie Ogólnym Gminy Nowa Sól - Miasto:

- wymogów ochrony obiektów i obszarów przyrodniczych (zabytkowe zespoły zieleni parkowej i cmentarnej, pomniki przyrody, siedliska przyrodnicze, stanowiska zwierząt, roślin i grzybów objęte formami ochrony prawnej),

- eliminacji inwestycji negatywnie oddziałujących na obszary cenne przyrodniczo, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych np. możliwości wyboru innej lokalizacji – zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zminimalizują możliwość wystąpienia negatywnego oddziaływania na obszary cenne przyrodniczo oraz zastosowanie działań kompensujących utratę wartości przyrodniczych,

- eliminacji form zagospodarowania przestrzennego wpływających negatywnie na walory przyrodnicze lub utrudniających ochronę przeciwpowodziową w dolinie Odry,

- programu zwiększania zadrzewień i terenów zielonych oraz przeciwdziałanie rozdrobnieniu ekosystemów leśnych.

OKREŚLENIE UWARUNKOWAŃ EKOFIZJOGRAFICZNYCH

Kierując się wymaganiami ładu przestrzennego, zasadą zrównoważonego rozwoju i wymogami ochrony środowiska określa się następujące uwarunkowania ekofizjograficzne:

- przyrodnicze:
  - Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004,
  - Obszar Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014,
  - parki miejskie:
    - Park „Kacza Górka” wraz z akwenem wodnym o powierzchni 14,50 ha, pełniący funkcje spacerowo-rekreacyjne,
    - Park „Odra”, na terenie którego przeprowadzono rewitalizację,
    - Park Kopernika przy ul. Parkowej;
  - wody powierzchniowe, cieki,
  - lasy;
- osadnicze:
  - tereny stanowiące rezerwę dla terenów już zabudowanych,
  - tereny poddawane procesom rewitalizacji oraz innym działaniom mającym na celu nadanie im nowych funkcji lub przywrócenie funkcji pierwotnych;
- rolnicze i leśne:
  - utrzymywanie dotychczasowych gruntów rolnych w produkcji rolniczej oraz gruntów leśnych;

- przemysłowe:
    - lokalizowanie nowych obiektów przemysłowych na terenach już zabudowanych lub specjalnie przeznaczonych pod taką zabudowę, a także na terenach dawnych obiektów produkcyjnych.

5.7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), dalej *Rozporządzenie*, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. Takie dane dostępne są z 2023 r.

W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2043 r.

LICZBA MIESZKAŃCÓW WG GUS		
2003 r.	2013 r.	2023 r.
40 805	39 721	36 040

1. PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW GMINY (HORYZONT 20 LAT) - W OPARCIU O DANE UDOSTĘPNIONE PRZEZ STATYSTYKĘ PUBLICZNĄ, POWIĘKSZONE O 5%

Brak jest prognozy demograficznej Głównego Urzędu Statystycznego co do liczby mieszkańców miasta Nowa Sol w 2043 r. zatem przyjęto aktualną liczbę mieszkańców powiększoną o 5%.

$$36\,040 \times 1{,}05 = 37\,842, \text{ przyjmuje się } M_{20} = 37\,842$$

2. ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2023 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Nowa Sol wynosi 1 022 827 m^2

$$PUM_O = 1\,022\,827\ m^2$$

3. PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE / NA 1 MIESZKAŃCA (HORYZONT CZASOWY 20 LAT)

PUM W GMINIE / NA 1 MIESZKAŃCA WG GUS		
2003 r.	2013 r.	2023 r.
brak danych	P_{-10} = 22,60 m^2	P_O = 28,04 m^2

Zgodnie z § 3 ust. 3 *Rozporządzenia* prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 – P_{-20}$$

gdzie:

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (2043 r.)

P_o – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (2023 r.),

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Z uwagi na brak danych GUS dotyczących powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 20 lat przed rokiem 2023, prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą jednego wzoru:

$P_{20} = 3P_O - 2P_{-10}$

$P_{20} = 3 \times 28{,}04 - 2 \times 22{,}60 = 84{,}12 – 45{,}2 = 38{,}92\ m^2$ / 1 mieszk., przyjmuje się $P_{20} = 40\ m^2$

Zgodnie z § 3 ust. 8 *Rozporządzenia* przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynoszącą 40 m^2 (*jeżeli wartość prognozowanego wskaźnika wynosi mniej niż 40 m^2/os. przyjmuje się wartość 40 m^2/os.*).

4. OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 2 *Rozporządzenia* zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest ze wzoru:

$ZAP = M_{20} – PUM_o / P_{20}$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_O – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$ZAP = 37\,842 - 1\,022\,827\ m^2 / 40\ m^2 = 37\,842 – 25\,570$

ZAP = 12 272

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 12 272 i jest wyrażone w ilości mieszkańców, dla których należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.