

**UCHWAŁA NR XXXIII/243/26
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 2 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Nowa Sól - Miasto.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą nr V/28/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Nowa Sól – Miasto, uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Plan Ogólny Gminy Nowa Sól - Miasto, zwany dalej „planem ogólnym”.

§ 2. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są tożsame z granicami miasta Nowa Sól.

§ 3. Plan ogólny stanowi załącznik do niniejszej uchwały, w formie danych przestrzennych.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowa Sól.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Nowa Sól.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Daniel Roguski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/243/26
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 2 czerwca 2026 r.
Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Wstęp i podstawa prawna.

Niniejsza uchwała stanowi realizację ustawowego obowiązku wynikającego z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Plan ogólny Gminy Nowa Sól – Miasto jest nowym, obligatoryjnym aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto. Prace nad projektem planu ogólnego zostały zainicjowane uchwałą nr V/28/24 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do planu ogólnego Gminy Nowa Sól – Miasto. Plan ogólny gminy obejmuje obszar całego miasta w granicach administracyjnych. Ustalenia planu ogólnego gminy Nowa Sól – Miasto będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zintegrowanych planów inwestycyjnych.

2. Cel sporządzenia planu ogólnego.

Głównym celem wprowadzenia planu ogólnego na terenie miasta Nowa Sól jest optymalizacja zarządzania zwartą tkanką miejską oraz przeciwdziałanie chaotycznej suburbanizacji i wyludnianiu się centrum miasta. Dokument ma na celu zabezpieczenie spójności urbanistycznej, zrównoważenie rozwoju funkcji mieszkaniowych z funkcjami gospodarczymi oraz ochronę i rozwój miejskich systemów zieleni. Plan ogólny dąży do realizacji koncepcji miasta zwartego i krótkich dystansów, co pozwoli na efektywne wykorzystanie istniejących zasobów i infrastruktury.

3. Przebieg procedury formalno-prawnej.

Projekt planu ogólnego został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku prac:

- 1) ogłoszono w dniu 25 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy;
- 2) zebrano wnioski od mieszkańców, w terminie od 25 lipca do 25 września 2024 r. wydłużając termin zbierania wniosków do dnia 31 października 2024 r.;
- 3) zebrano wnioski od instytucji i organów;
- 4) dodatkowo zorganizowano pięć spotkań dotyczących planu ogólnego, z mieszkańcami, w dniach 23 – 25 czerwca 2025 r., w pięciu lokalizacjach w Nowej Soli;
- 5) uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia od właściwych organów i instytucji;
- 6) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko;
- 7) przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach od 29 kwietnia 2026 r. do 27 maja 2026 r., w tym przedziale czasowym umożliwiono składanie uwag do planu ogólnego oraz w dniach 6 maja 2026 r. i 12 maja 2026 r. zorganizowano spotkania otwarte, w dniach 7 maja 2026 r. i 13 maja 2026 r. zorganizowano dyżury projektanta;
- 8) wszystkie wnioski i uwagi zostały przeanalizowane, a zasadne postulaty uwzględniono w finalnym projekcie dokumentu;
- 9) projekt planu ogólnego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych został przedstawiony Radzie Miejskiej w Nowej Soli w dniu 29 maja 2026 r.

4. Wyjaśnienie przyjętych rozwiązań przestrzennych i bilansu urbanistycznego.

W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne ze szczególnym uwzględnieniem struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Podział ten poprzedzono szczegółową analizą i bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz obliczeniem chłonności obszarów już zagospodarowanych.

Bilans terenów mieszkaniowych został wykonany w oparciu o art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przed wyznaczeniem stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej przeprowadzone zostały obliczenia chłonności terenów niezabudowanych opisane szczegółowo w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz bilans chłonności terenów niezabudowanych, zostały określone w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) bazujące

na danych demograficznych, prognozach rozwoju ludności oraz uwarunkowaniach społeczno-gospodarczych miasta.

Zgodnie z obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Nowej Soli wynosi od 8 590 do 15 954 osób.

Wyznaczając strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym Nowej Soli w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono już przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Chłonność tych terenów wynosi 7 616 osób.

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 tych terenów wynosi 8 251 osób (zaznaczyć należy, że wartość ta obrazuje chłonność ww. terenów po uwzględnieniu uwagi do projektu planu ogólnego, która wpłynęła w czasie konsultacji społecznych).

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

Z wykonanych na potrzeby bilansu obliczeń wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach wszystkich stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, która wynosi 15 867 (7 616 + 8 251) osób, mieści się w wyliczonym przedziale od 8 590 do 15 954 osób. Tym samym spełniony został warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 1 upzp. Bilans terenów mieszkaniowych został wykonany prawidłowo.

Wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową koncentrują się wokół istniejących centrów aktywności miejskiej i korytarzy transportowych. Pozwoli to na dogęszczanie zabudowy (tzw. rozwój do wewnątrz) zamiast niekontrolowanego zajmowania terenów otwartych.

W Nowej Soli planuje się stopniową transformację dawnych fabryk na cele mieszkaniowe lub usługowe w ramach realizacji polityki odzyskiwania przestrzeni miejskiej oraz przenoszenia aktywności gospodarczej do stref przemysłowo - logistycznych wyznaczonych w północnej i południowej części miasta.

W centralnej części miasta, gdzie dominuje zabudowa historyczna z przeważającą funkcją mieszkaniowo - usługową, wyznaczono Obszar Zabudowy Śródmiejskiej (OUZ). Uwzględniono również rozwój stref mieszkaniowych na obrzeżach miasta, w szczególności w jego części zachodniej, gdzie rozwinęła się duża dzielnica mieszkaniowa Zatorze oraz na południu miasta wzdłuż drogi do Kielcza, jako kontynuacja strefy mieszkaniowej, która rozwinęła się w stronę Nowej Soli.

Gminne standardy urbanistyczne określają maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki te mają na celu zapobieganie zjawisku tzw. „betonozy”, zabezpieczenie miejskich wysp ciepła oraz ochronę naturalnych korytarzy napowietrzających miasto. Wprowadzone standardy urbanistyczne, w szczególności wskaźnik wysokości zabudowy, gwarantują zachowanie ładu przestrzennego oraz ochronę historycznej i współczesnej tożsamości architektonicznej miasta.

Pozostawiono strefy otwarte (SO) bez zabudowy w granicach form ochrony przyrody oraz kompleksów leśnych. Strefy otwarte obejmują tereny m.in. wałów przeciwpowodziowych, cieków i zbiorników wodnych, lasów oraz terenów rolniczych. Wprowadzenie zakazu zabudowy w tych strefach ma na celu m.in. przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

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

Wyznaczenie wskazanych stref SO i SN umożliwia zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego, ochronę terenów leśnych oraz innych o wysokich walorach ekologicznych i retencyjnych, zabezpieczenie korytarzy ekologicznych oraz ochronę obszarów pełniących funkcje klimatyczne i krajobrazowe.

Nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) z uwagi na pokrycie terenów inwestycyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w stu procentach. Po wejściu w życie planu ogólnego Gminy Nowa Sól – Miasto, nie będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym.

W sporządzanym dokumencie nie wyznaczono stref górnictwa.

5. Skutki finansowe i społeczne.

Dla budżetu miasta kluczowym skutkiem wdrożenia planu ogólnego jest optymalizacja kosztów inwestycyjnych. Koncentracja nowej zabudowy w granicach stref o wykształconej infrastrukturze ograniczy konieczność budowy nowych, kosztownych sieci dróg, wodociągów, kanalizacji oraz linii komunikacji miejskiej. W wymiarze społecznym plan zapewnia mieszkańcom realizację standardów dostępności do podstawowych usług miejskich, takich jak szkoły, przedszkola, rynki czy miejskie obszary rekreacyjne (lasy, skwery, parki, oczka wodne, rzeka Odra i jej nabrzeże). Plan ogólny gminy finansowany będzie ze środków pozabudżetowych.

6. Podsumowanie.

Uchwalenie Planu ogólnego gminy Nowa Sól - Miasto jest niezbędne dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i podniesienia jakości życia mieszkańców. Brak uchwalenia planu ogólnego gminy w ustawowo określonym terminie mogłoby znacząco ograniczyć możliwość prowadzenia polityki przestrzennej miasta. W szczególności uniemożliwiłoby sporządzanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W efekcie mogłoby to doprowadzić do spowolnienia procesów inwestycyjnych oraz ograniczenia dalszego rozwoju przestrzennego Miasta. Uwzględniając wynikający z przepisów prawa obowiązek uchwalenia planu ogólnego, a także potrzebę zachowania ciągłości polityki przestrzennej oraz zapewnienia odpowiednich warunków dla dalszego rozwoju mieszkaniowego, gospodarczego i społecznego, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Tomasz Tyranowski
WICEPREZYDENT