

**Uchwała Nr LXV/787/2024**  
**Rady Miejskiej w Sokolowie Małopolskim**  
**z dnia 29 lutego 2024 roku**

**w sprawie uchwalenia XVI i XVII zmiany studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokółw Małopolski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.), art. 12 ust. 1 oraz 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 65 ust. 2 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)

**Rada Miejska w Sokolowie Małopolskim**  
**uchwala, co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwala się XVI i XVII zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokółw Młp. uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 r. Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami.
2. XVI zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokółw Młp. dotyczy treści wyróżnionych w ujednoliconym tekście studium czcionką koloru niebieskiego oraz terenów wyróżnionych w ujednoliconym rysunku studium w skali 1:10 000, oznaczonych symbolami PU<sup>XVI</sup>, MU<sup>XVI</sup>, R<sup>XVI</sup>, U,P<sup>XVI</sup>, DG<sup>XVI</sup> i S19<sup>XVI</sup>, z uwzględnieniem diagnozy stanu i uwarunkowań dotyczących tych zmian, załączonych do niniejszej uchwały.
3. XVII zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokółw Młp. dotyczy treści wyróżnionych w ujednoliconym tekście studium czcionką koloru czerwonego oraz terenów wyróżnionych w ujednoliconym rysunku studium w skali 1:10 000, oznaczonych symbolami MU<sup>XVII</sup>, R<sup>XVII</sup>, U,P<sup>XVII</sup> i ZC<sup>XVII</sup>, z uwzględnieniem diagnozy stanu i uwarunkowań dotyczących tych zmian, załączonych do niniejszej uchwały.
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały są dane przestrzenne aktu.

**§ 2**

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Gminy i Miasta Sokółw Małopolski.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Henryk Kraska**

**UJEDNOLICONY TEKST  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY I MIASTA SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI**

**Załącznik do uchwały Nr LXV/787/2024  
Rady Miejskiej w Sokolowie Małopolskim  
z dnia 29 lutego 2024 r.**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY I MIASTA  
SOKOŁÓW  
MAŁOPOLSKI**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**DO**

**UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM**

**NR XXVII/262/2001**

**Z DNIA 21 lutego 2001 r**

**wraz z:**

- **I zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XXVIII/302/2005 Rady Miejskiej w Sokolowi Młp. z dnia 26 października 2005 r.**
- **II zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XIX/173/2008 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 28 lipca 2008 r.**
- **V zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XLII/417/2010 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 15 września 2010 r.**
- **VI zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XXIII/183/2012 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 26 września 2012 r.**
- ***VII zmianą studium uchwaloną uchwałą nr XXV/347/2013 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 30 października 2013 r.***
- **VIII zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XXXVI/359/2013 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 4 grudnia 2013 r.**
- ***IX i X zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr X/87/2015 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 9 września 2015 r.***
- **\*\* XII zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XX/208/2016 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 23 czerwca 2016 r. \*\***
- **\*\*\*XI zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XXIV/243/2016 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 29 października 2016 r. \*\*\***
- **\*XIII zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XLIII/475/2018 Rady Miejskiej w Sokolowie Młp. z dnia 27 czerwca 2018 r. \***
- **<sup>XIV</sup> XIV zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XI/119/2019 z dnia 29 października 2019 r.<sup>XIV</sup>.**
- **<sup>XV</sup> XV zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr XXII/272/2020**

z dnia 30 listopada 2020 r.<sup>XV</sup>

- <sup>XVI</sup> XVI zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr ... / ... /2023  
z dnia 29 lutego 2024 r.<sup>XVI</sup>
- <sup>XVII</sup> XVII zmianą studium uchwaloną uchwałą Nr ... / ... /2023  
z dnia 29 lutego 2024 r.<sup>XVII</sup>

## INFORMACJE OGÓLNE

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zwane dalej studium - dotyczy miejsko-wiejskiej gminy Sokołów Małopolski, obejmując ogółem powierzchnię 13.416 ha, w tym pow. miasta wynosi 1.555 ha a pow. wsi wynosi 11.861 ha.
2. Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niniejszy tekst, stanowiący załącznik Nr 1 oraz rysunek na mapie w skali 1:10000, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim. Tekst i rysunek uzupełniają się wzajemnie.
3. Studium zostało sporządzone w latach 1999-2000 przez Zarząd Gminy i Miasta w Sokołowie Małopolskim oraz opracowane w Pracowni Usług Architektonicznych Stowarzyszenia Architektów Polskich Oddziału Rzeszowskiego, przez zespół projektowy pod kierownictwem mgr Elżbiety Dydek (uprawnienia urbanistyczne Nr 1246/91) i mgr inż. arch. Wiesława Pankiewicza (uprawnienia urbanistyczne). Zagadnienia projektu studium w zakresie komunikacji opracowała mgr inż. Barbara Kasprzycka-Lejda, w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków i usuwania odpadów – inż. Barbara Wiecek-Guniewska, w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji – inż. Ewelina Dobrowolska, w zakresie środowiska przyrodniczego – mgr Janina Nowak, w zakresie wartości kulturowych i krajobrazu – dr Jan Malczewski. Współpraca projektowa – stud. arch. Maria Dydek. Koordynacją współpracy zespołu projektowego z Zarządem Gminy i Miasta Sokołów Młp. kierowała Małgorzata Surowiec.
4. Merytoryczną podstawą studium jest dokumentacja zawarta w części I zatytułowanej „Diagnoza stanu i uwarunkowania” oraz wymienione tam opracowania, w tym:
  - „Studium przyrodnicze dla gmin i miasta Sokołów Małopolski”,
  - „Aktualizacja wytycznych konserwatorskich dla miasta Sokołów Małopolski”,

- „Studium ochrony wartości kulturowych i krajobrazu dla miasta i gminy Sokołów Małopolski”.

Ponadto przy opracowaniu studium uwzględniono posiadaną przez Zarząd Gminy i Miasta w Sokołowie Młp. „Strategię Rozwoju Gminy Sokołów Młp. na lata 1998-2002”, przy czym określone w tym studium kierunki zagospodarowania przestrzennego i polityka przestrzenna umożliwią realizację różnorodnych celów społeczno-gospodarczych w okresie najbliższych 30 lat.

5. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wraz z koncepcją kierunków zagospodarowania i polityki przestrzennej były przedmiotem publicznej konsultacji, przeprowadzonej w dniu 6.08.2000 r. w Sokołowie Młp.

6. Ustalenia studium dotyczą:

- kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta,
- polityki przestrzennej samorządu gminy

i zostały sformułowane z uwzględnieniem celów i strategii rozwoju gminy, w tym celów zagospodarowania przestrzennego, określonych w aspekcie uwarunkowań przestrzennych.

7. Kierunki i polityka przestrzenna odnoszą się do środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także do wyodrębnionych stref polityki przestrzennej, oznaczonych na rysunku studium symbolami: CMU, MU, M, MU1, MU<sup>XVI</sup>, MU<sup>XVII</sup>, \*MN1\*, \*MU2, MU3\*, MU 4, \*\*MN/U\*\*, PU<sup>XV</sup>PU1<sup>XV</sup>, PU<sup>XVI</sup>, RM, R, R1, R2, R3, R<sup>XVI</sup>, R<sup>XVII</sup> i L oraz obszarów funkcjonalnych, wyróżnionych ze względu na istniejący i przesądzony sposób zagospodarowania lub predyspozycje rozwojowe, oznaczonych na rysunku studium według zastosowanej tam legendy.

## **GLÓWNE CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY I MIASTA SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI**

Głównym celem rozwoju gminy i miasta Sokołów Małopolski określonym w przyjętej strategii rozwoju to:

„Tworzenie warunków do zrównoważonego rozwoju gospodarczego, pozwalającego na podniesieniu poziomu życia i zaspokojenia potrzeb społecznych”, w tym rozwój: gospodarczy, infrastruktury technicznej, wsi i rolnictwa, kultury, sportu i turystyki, rozwój społeczny oraz ochrona środowiska.

**Głównymi celami rozwoju przestrzennego gminy i miasta Sokółów Małopolski są:**

- **ochrona istniejących wartości kulturowych i krajobrazu,**
- **wykorzystywanie walorów środowiska przyrodniczego i jego maksymalna ochrona,**
- **eliminowanie dotychczasowych zanieczyszczeń środowiska i przeciwdziałanie zanieczyszczeniu środowiska,**
- **ochrona najlepszych gleb, szczególnie gleb organicznych przed zagospodarowaniem nierolniczym i zachowanie kompleksów terenów dla produkcji rolnej bez ich zabudowy,**
- **zwiększenie lesistości obszaru,**
- **wykorzystanie walorów krajobrazu dla funkcji wypoczynkowo-turystycznych,**
- **przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,**
- **rozwój zwartych obszarów zabudowy o architekturze obiektów dostosowanej do cech regionu i krajobrazu, z funkcjonalnym układem komunikacji wewnętrznej i dogodnymi powiązaniem z otoczeniem, wyposażonych w infrastrukturę techniczną,**
- **zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia na terenach zagrożeń powodziowych,**
- **likwidowanie barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych,**
- **zapewnienie przestrzennych warunków dla:**
  - **rozwój usług publicznych i różnorodnej komercyjnej działalności gospodarczej (usługowej i produkcyjnej, w tym służącej obsłudze rolnictwa), ze szczególnym uwzględnieniem miasta Sokółowa Młp. jako centralnego dla gminy ośrodka usługowego,**
  - **rozbudowy powiązań komunikacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych oraz modernizacja istniejących, w tym budowy obejścia drogowego miasta Sokółowa Młp. w ciągu drogi krajowej,**
  - **rozwój systemów infrastruktury technicznej,**
  - **rozwój i modernizacji rolnictwa.**

# KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## I POLITYKA PRZESTRZENNA

### 1 *Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem*

Gmina i miasto Sokołów Małopolski jest położona na północ od aglomeracji rzeszowskiej i w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa podkarpackiego pełnić będzie komplementarne dla tej aglomeracji funkcje, zwłaszcza w zakresie wypoczynku i turystyki, oraz niektórych usług ponadlokalnych.

Wchodząc prawie połową obszaru (część północno-zachodnia, północna i północno-wschodnia gminy) w zasięg ekologicznego obszaru węzłowego o znaczeniu krajowym – „24K” – zaliczonego w skład Krajowej Sieci Ekologicznej „ECONET-POLSKA”, gmina podlegać musi szczególnym warunkom związanym z ochroną środowiska przyrodniczego.

W związku z położeniem na trasie krajowych powiązań komunikacji drogowej, miasto i gmina muszą uwzględnić warunki dla zapewnienia tych powiązań, z ograniczeniem wynikającym stąd uciążliwości dla mieszkańców.

W zakresie elektroenergetyki w gminie Sokołów Młp. występują odcinki krajowego systemu zasilania wysokiego napięcia, a mianowicie:

- linia 750 kV Widełka – Ukraina
- linia 110 kV Boguchwała – Stalowa Wola
- linia 110 kV Widełka – Sokołów
- linia 110 kV Sokołów - Leżajsk

System telekomunikacji międzymiastowej reprezentowany jest przez magistralę teletechniczną dwukablową relacji Rzeszów – Nisko – Stalowa Wola (wzdłuż drogi nr 19).

System gazociągów przesyłowych wysokoprężnych tworzy gazociąg Ø 100 mm CN 4,0 MPa relacji Nowa Wieś – Nienadówka (stacja redukcyjno – pomiarowa I<sup>0</sup>).

## **2 Ochrona wartości, zasobów i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego**

### **2.1. Środowisko przyrodnicze**

Mając na uwadze istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy i miasta, **kierunki zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać:**

- **ochronę wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych chronionych prawem,**
- **rozszerzenie zakresu ochrony na wartościowe elementy przyrody, w tym ochrony prawnej,**
- **stworzenie warunków funkcjonowania ekosystemów dla zachowania równowagi przyrodniczej,**
- **przeciwdziałanie zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego,**
- **przeciwdziałanie zagrożeniom ze strony środowiska przyrodniczego,**
- **wykorzystanie zasobów środowiska dla celów rozwoju gospodarczego,**
- **wykorzystanie atrakcyjnych walorów środowiska dla potrzeb wypoczynku, turystyki i rekreacji.**

W celu zapewnienia wyżej określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zasobów środowiska przyrodniczego, należy:

a) **respektować zasady ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych:**

- **Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,**
  - **Brzóznińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**
- ustanowionych zarządzeniem Nr 35/92 Wojewody Rzeszowskiego z dnia 14 lipca 1992 r.
- **istniejących lasów wodochronnych, ustalonych zarządzeniem Nr 83 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21.06.1996 r.**
  - **Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Górno” (Nr 427)**
  - **grup drzew i pojedynczych drzew – stanowiących pomniki przyrody, zarejestrowane w „Rejestrze pomników przyrody województwa rzeszowskiego”,**

b) **objąć prawną ochroną stare, wartościowe i dobrze utrzymane drzewa i grupy drzew, których miejsca występowania określone są na rysunku studium środowiska przyrodniczego, załączonego do dokumentacji,**

- c) utrzymać spójność systemu powiązań przyrodniczych,
- d) zwiększyć lesistość obszaru,
- e) wprowadzić ograniczenia przy zagospodarowywaniu terenów narażonych na zalewy powodziowe, *\*na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku studium, będących integralnym elementem studium ochrony przeciwpowodziowej Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, przy czym na obszarach tych zapewnić warunki ochrony określone przepisami dotyczącymi ochrony przyrody, w związku z projektowanym Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk "Lasy Leżajskie" (PLH1800047) - z wyjątkiem odcinka doliny rzeki Trzebońnicy, przebiegającego wzdłuż zabudowy wsi Trzeboś \**,
- f) dążyć do poprawy jakości środowiska, eliminując lub ograniczając zanieczyszczenia i źródła jego degradacji,
- g) stosować ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów narażonych na promieniowanie niejonizujące,
- h) racjonalnie gospodarować gruntami, szczególnie posiadającymi gleby o najwyższej wartości bonitacyjnej – w tym gleby organiczne, uwzględniając istniejące systemy melioracyjne.

**Polityka przestrzenna** w tym zakresie winna koncentrować się na następujących działaniach:

- a) wypełnianie warunków ochrony Sokołowsko-Wilczowolskiego i Brzóznińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym:
  - zachowanie naturalnych spływów wód i naturalnych koryt istniejących cieków wodnych,
  - zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
  - zachowanie istniejących form rzeźby terenu (skarp, stoków, zrównań i dolin),
  - niedopuszczanie lokalizacji:
    - obiektów produkcji zwierzęcej, niedostosowanych pod względem ilości i koncentracji inwentarza do możliwości zagospodarowania obornika bez zagrożeń dla środowiska,
    - obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
    - innych obiektów uciążliwych – bez dopełnienia warunków określonych przepisami szczególnymi
    - dużych obiektów szklarniowych, stanowiących dysonans w krajobrazie,

- nie wprowadzanie dużych upraw monokulturowych,
  - ograniczanie rozpraszania zabudowy i niedopuszczanie do realizacji obiektów o dużych kubaturach (agresywnych krajobrazowo),
  - koncentrowanie obiektów o funkcjach rekreacyjno-wypoczynkowych i turystycznych na wyznaczonych terenach,
  - niedopuszczanie do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi,
- b) przestrzeganie zasad gospodarowania w obszarach leśnych, w oparciu o plany urządzenia lasów i uproszczone plany zagospodarowania lasów,
- c) niedopuszczanie do wprowadzania jakichkolwiek zanieczyszczeń do gruntów i wód na obszarze występowania Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Górno” i strefy ochronnej tego zbiornika oraz terenach wskazanych do rozbudowy ujęć wody, oznaczonych na rysunku studium,
- d) niedopuszczanie sposobu zagospodarowania i działań w otoczeniu drzew – pomników przyrody, mogących spowodować ich uszkodzenia,
- e) spowodowanie nadania prawnego statusu ochrony dla starych, wartościowych i dobrze utrzymanych drzew,
- f) zapewnienie biologicznego funkcjonowania dolin rzecznych, obejmujących aktywne biologicznie ekosystemy wodne, łąkowe i torfowiskowe, w tym:
- poprawy czystości wody w rzekach,
  - niedopuszczanie do przykrywania i przegradzania cieków bez zabezpieczenia możliwości swobodnego przemieszczania się flory i fauny,
  - niedopuszczanie do sytuowania w dolinach potoków obiektów budowlanych i urządzeń bez zachowania odległości od brzegów, zapewniającej swobodny przepływ mas powietrza,
  - utrzymanie biologicznej obudowy koryt oraz biologicznie czynnych terenów otwartych (zalesień, zadrzewień, zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów rolnych) wzdłuż dolin cieków,
  - ustalenie proekologicznego priorytetu przy zmianach sposobu zagospodarowania terenów położonych na zdegradowanych odcinkach korytarzy ekologicznych i nie dopuszczać do utrwalania zainwestowania uniemożliwiającego biologiczne funkcjonowanie tych terenów,

- g) tworzenie dogodnych warunków dla zalesiania gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej, położonych w sąsiedztwie kompleksów lasów,
- g) przeciwdziałanie zagrożeniom zalewami powodziowymi rzeki Trzebońnicy poprzez budowę zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
- h) niedopuszczanie do powstawania nowej zabudowy **\*i innych zamierzeń, dla których powódź stanowi istotne zagrożenie\*** - bez zapewnienia ochrony przed zniszczeniem w wyniku powodzi - na **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią\*** oznaczonych na rysunku studium,
- i) **\*zastosowanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych istniejącej, pojedynczej zabudowy, znajdującej się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią\*,**
- j) zwiększenie retencyjności obszaru poprzez dolesienia, wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień wodochronnych, a także realizację nowych zbiorników retencyjnych wody, w rejonach wskazanych orientacyjnie na rysunku studium,
- k) przeciwdziałanie zanieczyszczeniu wód powierzchniowych, podziemnych, powietrza i powierzchni ziemi oraz innym zagrożeniom dla środowiska na całym obszarze gminy i miasta, w tym:
- respektowanie zasad ochrony w obrębie stref ochronnych (bezpośrednich oraz pośrednich wewnętrznych i zewnętrznych) ustalonych stosownymi decyzjami i obowiązujących wokół istniejących ujęć wody, studni, oznaczonych na rysunku studium,
  - niedopuszczanie do zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntów, a w zasięgu zbiornika wód podziemnych „Górno” także przeciwdziałanie wprowadzaniu do gruntów zanieczyszczeń powstających w związku z prowadzeniem produkcji rolnej, w tym stosowania środków chemicznych, których czas rozpadu w glebie jest krótszy niż pół roku,
  - ustalanie sposobu ogrzewania obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska,
  - stosowanie prawnych instrumentów w celu wyeliminowania lub ograniczenia oddziaływania występujących obiektów przekraczających normy środowiska,
  - preferowanie lokalizacji obiektów działalności gospodarczej o czystych technologiach,
  - lokalizowanie obiektów w taki sposób, aby nie naruszały norm środowiska poza granicami swojej działki,

- niedopuszczanie lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska,\*\*
- lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi poza zasięgiem uciążliwości ruchu komunikacyjnego lub z ustaleniem sposobu zabezpieczenia przed tą uciążliwością,
- skuteczne zabezpieczanie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością ruchu drogowego,
- ustalanie sposobu zagospodarowania terenów położonych w potencjalnych obszarach ograniczonego użytkowania, w szczególności od linii i stacji elektroenergetycznych WN i oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych,
- prowadzenie zorganizowanego sposobu składowania i utylizacji odpadów oraz sukcesywne zmniejszanie ich ilości poprzez segregację i wtórne wykorzystanie,
- monitorowanie oddziaływania wysypiska śmieci w Sokołów Małopolski i stosowanie skutecznych zabezpieczeń przed niekorzystnym oddziaływaniem tego obiektu,

h) dążenie do zachowania:

- naturalnych form rzeźby terenu (skarp, stoków, zrównań i dolin),
- istniejących zadrzewień, i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzenie nowych, dla ograniczenia spływu powierzchniowego wód, parowania i utrzymania walorów krajobrazowych,
- istniejącej zieleni publicznej i tworzenie urządzonej zieleni towarzyszącej obiektom publicznym,

j) racjonalne gospodarowanie gruntami, w tym:

- ochrona kompleksów gruntów rolnych najwyższej wartości bonitacyjnej i całkowita ochrona gleb organicznych przed zabudową, z utrzymaniem obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonych z zabudowy,
- ochrona istniejących systemów melioracji gruntów,

j) zapewnienie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, oznaczonych w rysunku studium,

k) rozpoznanie możliwości eksploatacyjnych występujących surowców,

**l) \*eksploatacja surowców naturalnych na obszarach udokumentowanych złóż kopalni, oznaczonych na rysunku studium, na warunkach uzyskanych koncesji.**

**Są to następujące złoża:**

**"KĄTY RAKSZAWSKIE" - nr złoża: GZ 4744**

**"MARKOWIZNA - ŁACH" - nr złoża KN 14715**

**"MARKOWIZNA-SZOT" - nr złoża KN 12045**

**"MARKOWIZNA - DZIKI"- nr złoża KN 14025**

**"MARKOWIZNA" - nr złoża KN 14723**

**"GÓRNO - TUPAJ" - nr złoża KN 15433**

**"WÓLKA NIEDŹWIEDZKA" nr złoża KN 13799**

**"WÓLKA NIEDŹWIEDZKA I" nr złoża KN 14699**

**"WÓLKA NIEDŹWIEDZKA-1" nr złoża KN 14413**

**"TRZEBOŚ" - nr złoża IB 14988**

**"TRZEBUSKA" - nr złoża IB 2393**

**"SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI - MIAZGA" - nr złoża KN 16085.,**

**Wśród wyżej wymienionych złóż, oznaczonych na rysunku studium numerami, status obszarów (OG) i terenów (TG) górniczych posiadają następujące złoża:**

**Nr OG i TG: 2/1/173 - "KĄTY RAKSZAWSKIE" - nr złoża: GZ 4744,**

**Nr OG i TG: 10-9/5/323 - "TRZEBUSKA III" - nr złoża IB 2393,**

**Nr TG: 10-9/5/423 - "MARKOWIZNA" - nr złoża KN 14723,**

**Nr OG i TG: 10-9/6/507/a - "MARKOWIZNA - DZIKI A "- nr złoża KN 14025,**

**Nr OG i TG: 10-9/6/507/b - "MARKOWIZNA - DZIKI B "- nr złoża KN 14025,**

**Nr OG i TG: 10-9/7/621 - "TRZEBOŚ" - nr złoża IB 14988,**

**Nr OG i TG: 10-9/7/676 - "WÓLKA NIEDŹWIEDZKA-1" nr złoża KN 14413,**

**Nr OG i TG: 10-9/8/756 - "GÓRNO - TUPAJ" - nr złoża KN 15433,**

**Nr OG i TG: 10-9/8/747 - "MARKOWIZNA-SZOT" - nr złoża KN 12045,**

**Nr OG: 10-9/8/768 - "MARKOWIZNA-ŁACH" - nr złoża KN 14715,**

**Nr OG i TG: 10-9/8/757 - "SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI - MIAZGA" - nr złoża KN 16085,**

**m) rekultywacja terenów poeksploatacyjnych,**

*n) niedopuszczanie do wypełniania wyrobisk poeksploatacyjnych odpadami, powodującymi zanieczyszczenia gruntów lub wód,*

*o) niedopuszczenie - przy eksploatacji złóż - do zanieczyszczenia wód podziemnych.\**

## **2.2. Środowisko kulturowe i krajobraz**

Mając na uwadze dotychczasowy bogaty dorobek historyczno-kulturowy miasta i gminy oraz istniejące zasoby środowiska kulturowego i krajobrazu, stanowiące istotny składnik tożsamości lokalnej, jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności turystycznej, zagospodarowanie przestrzenne gminy i miasta winno uwzględniać:

- **ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego,**
- **poprawę stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego przez eliminację lub minimalizację zagrożeń i czynników wywołujących te zagrożenia,**
- **ochronę istniejącego krajobrazu i kształtowanie krajobrazu kulturowego gminy i miasta w warunkach antropopresji.**

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony wartości kulturowych i krajobrazu winna uwzględniać wytyczne, zawarte w „Aktualizacji wytycznych konserwatorskich do stadium historyczno-urbanistycznego z 1989 roku dla Sokołowa Małopolskiego”<sup>1</sup> oraz w „studium ochrony wartości kulturowych i krajobrazu dla miasta i gminy Sokołów Małopolski (tereny wiejskie gminy)”<sup>2</sup> załączonych do materiałów niniejszego studium.

Celem zapewnienia ochrony występujących zespołów obiektów, pojedynczych obiektów, elementów i układów zabudowy świadczących o historycznej i kulturowej przeszłości tego obszaru i jego mieszkańców, należy chronić istniejące zasoby kulturowe i krajobrazowe, w niżej określonych strefach ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku studium.

---

<sup>1</sup> Dokument opracowany w ramach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołowa Młp. przez Przedsiębiorstwo Projektowania Konserwacji i Rewaloryzacji „DAN-RES” w Rzeszowie w listopadzie 1999 r. autorstwa dr Jana Malczewskiego, uzgodniony pod względem konserwatorskim w Wojewódzkim Oddziale Służby Ochrony Zabytków z siedzibą w Przemyśle Delegatura w Rzeszowie L.dz. SOZ-711/38/99 z dnia 21.12.1999 r.

<sup>2</sup> Jak wyżej, uzgodniony dnia 15.11.1999r.

### W mieście Sokolowie Mlp.

- **strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej**, która obejmuje zabytkowy cmentarz wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1140 i układ urbanistyczny miasta, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1246. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań określonych przepisami o ochronie dóbr kultury, które winny zmierzać do możliwie najpełniejszej rewaloryzacji historycznego założenia, na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- **strefa „B” ochrony elementów zabytkowych**, która obejmuje tereny wokół centrum miasta. W strefie tej wszelkie działania inwestycyjne wymagają uwzględnienia warunków konserwatorskich, zmierzających do zachowania skali i brył zabudowy oraz utrzymania jej charakteru,
- **strefa „E” ochrony ekspozycji najstarszych i najcenniejszych zespołów i obiektów zabytkowych i panorama miasta**. W strefie tej wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać zapewnienie ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych oraz warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- **strefa „OW” ochrony archeologicznej**. Wszelkie prace w obrębie tej strefie mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i przy uwzględnieniu przepisów szczególnych w tym zakresie.

### Na obszarach wiejskich:

- **strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej**, obejmująca:
  - zabytkowy zespół kościelny pod wezwaniem Ofiarowania Najświętszej Marii Panny w miejscowości **Górno**,
  - zabytkowy drewniany kościół parafialny pod wezwaniem Matki Bożej Królowej Polski w **Wólce Niedźwiedzkiej**,
  - zespół zabytkowego kościoła pod wezwaniem Opatrzności Bożej w **Trzebosi**,
  - zespół zabytkowego kościoła parafialnego pod wezwaniem Św. Bartłomieja Apostoła w **Nienadówce**,
  - kapliczka drewniana w **Górnio**,

W granicach obszarów strefy „A” pełnej ochronie konserwatorskiej podlegają wszystkie obiekty zabytkowe wraz z ogrodzeniami oraz starodrzew.

- strefa „E” ochrony ekspozycji , zapewniająca wgląd na wartościowe obiekty i założenia objęte strefą „A” oprócz panoramy miasta Sokołowa Młp. od północy, obejmuje:
  - obszar otaczający od południa i północy kościół parafialny w Górnio,
  - obszar położony na północ od zabytkowego drewnianego kościoła w Wólce Niedźwiedzkiej,
  - obszar położony między drogą Sokołów Młp. – Leżajsk a kościołem w Wólce Niedźwiedzkiej,
  - obszar położony na północ od kościoła w Trzebosi,
  - obszar położony na południe od kościoła w Trzebosi,
  - obszar położony na północ, południe i wschód, przy zabytkowym kościele w Nienadówce.
- strefa „OW” ochrony archeologicznej obejmuje 120 stanowisk archeologicznych, które występują w różnych miejscach gminy i na różnej powierzchni, przy czym w rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określono tylko położenie większych powierzchniowo obszarów zainteresowania archeologicznego.

Ponadto ochroną należy objąć także:

- **obiekty zainteresowania konserwatorskiego** położone poza zasięgiem stref ochrony konserwatorskiej, takich jak budynki o cechach zabytkowych z zachowanymi charakterystycznymi elementami budownictwa drewnianego, kapliczki, krzyże przydrożne, obeliski i pomniki, miejsca tradycji i pamięci ofiar męczeństwa, cmentarze,
- **punkty, platformy i korytarze widokowe**, umożliwiające wgląd na atrakcyjne elementy krajobrazu.

Dla zachowania walorów krajobrazu nie należy dopuszczać do degradacji charakterystycznych elementów krajobrazu naturalnego: istotnych zmian ukształtowania terenu, przebiegu cieków wodnych, rowów i skarp, niszczenia istniejącej wartościowej zieleni należy również przeciwdziałać chaosowi w zabudowie, w tym kształtować wnętrza urbanistyczne, komponować przestrzenie publiczne, eliminować lub przekształcać obiekty szpecące otoczenie kakofonią barw i kształtów oraz nie dopuszczać lokalizacji przypadkowych form budownictwa na przemian z obiektami o dobrej architekturze.

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego związane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem winny być kształtowane poprzez:**

- a) zapewnienie respektowania wymogów ochrony konserwatorskiej w stosunku do obiektów i zespołów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków i występujących w spisie zabytków,
- b) respektowanie zasad ochrony konserwatorskiej na wskazanych w rysunku studium strefach ochrony konserwatorskiej, oraz ochrony konserwatorskiej obiektów o cechach zabytkowych, położonych poza tymi strefami,
- c) dopuszczanie rozbudowy, remontów lub modernizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem tylko z zaleceniem dostosowania ich do tego otoczenia,
- d) zapewnienie szczególnej kontroli zamierzeń inwestycyjnych na atrakcyjnych kierunkach ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych dla ochrony tych ekspozycji,
- e) zachowanie wolnych od zabudowy terenów, na których znajdują się punkty i platformy widokowe (z uwzględnieniem zasad zabudowy ustalonych dla poszczególnych stref polityki przestrzennej) i zapewnienie widoczności w rejonach korytarzy widokowych,
- f) respektowanie zasad zagospodarowania w obszarach chronionego krajobrazu, określonych dla Obszaru Sokołowsko-Wilczowolskiego i Brzózniańskiego.

### **3 System komunikacji**

Kierunki rozwoju systemu komunikacji winny zapewnić poprawę sprawności, bezpieczeństwa oraz racjonalizację kosztów przemieszczania się osób i towarów w powiązaniach wewnętrznych oraz zewnętrznych, uwzględniając równocześnie potrzebę minimalizacji uciążliwości ruchu dla środowiska i zdrowia ludzi. Powinny także złagodzić nierównomierność obsługi komunikacyjnej poszczególnych obszarów miasta i wsi oraz zapewnić dostęp osobom niepełnosprawnym.

System komunikacyjny miasta i gminy, który winien podlegać modernizacji i rozbudowie, obejmuje:

- układ drogowy, w tym układ uliczny miasta,
- ścieżki rowerowe,
- stacje paliwowe,
- miejsca parkingowe.

Wskazane kierunki rozwoju komunikacji, uwzględniając istniejące uwarunkowania, są równocześnie zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami t.j. działem II Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43/99 poz. 430). Wzdłuż dróg wszystkich klas wyznacza się linie rozgraniczające nie mniejsze niż określono w § 6 i § 8 w/w rozporządzenia.

Gmina ze względu na położenie w niedużej odległości od miasta Rzeszowa oraz przebiegającą przez nią drogę krajową jest dobrze usytuowana w układzie komunikacyjnym województwa podkarpackiego. Powiązania krajowe będą wzmocnione w przyszłości po wybudowaniu drogi ekspresowej S 74.

Układ komunikacyjny gminy tworzyć będą:

- **droga ekspresowa „S 19”** relacji Rzeszów - Lublin, która winna przebiegać po wschodniej stronie miasta Sokołowa Młp. głównie przez tereny rolne, minimalizując konieczność wyburzeń na terenach zwartej zabudowy, [w tym poprzez teren oznaczony „S19<sup>XVI</sup>”, stanowiący fragment węzła komunikacyjnego z drogą wojewódzką Nr 875,]<sup>XVI</sup>
- **droga ekspresowa**, relacji Piotrków Trybunalski – Rzeszów – Barwinek, oznaczona na rysunku studium symbolem "S 74",
- **drogi wojewódzkie oznaczone na rysunku planu symbolem „KG”** relacji Sokołów Łañcut i Kolbuszowa – Sokołów – Leżajsk. Szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg wojewódzkich winna wynosić 30 m. *Wskazuje się także nowe powiązanie drogi ekspresowej S-19 z drogą wojewódzką Nr 875 po zachodniej stronie miasta Sokołowa Młp. o przebiegu określonym orientacyjnie na rysunku studium w oznaczeniach IX zmiany tego studium jako "trasa projektowanego przebiegu odcinka drogi publicznej ponadlokalnej".*
- **drogi powiatowe**, oznaczone na rysunku studium symbolem "KZ". Szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg powiatowych 15 - 20 m. Dotychczasowy układ dróg powiatowych winien być utrzymany.
- **drogi gminne** istniejące, oznaczone na rysunku studium symbolem "KL". Utrzymuje się dotychczasowy układ dróg gminnych rozbudowując go o nowe przebiegi oznaczone na

rysunku studium symbolem "**KL 1**", które poprawią funkcjonowanie podstawowego układu komunikacyjnego gminy. Szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg gminnych 10 -15 m w zależności od istniejącego zainwestowania,

- **układ ulic miejskich** należy rozbudować w kierunku poprawy funkcjonalności i ekonomiki powiązań wewnątrz miasta oraz powiązań z układem dróg powiatowych, wojewódzkich i krajowych
- **ścieżki rowerowe** oznaczone na rysunku studium symbolem **KR** należy wytyczać wzdłuż dróg do terenów rekreacyjnych
- **chodniki na głównych ciągach pieszych** mają przebiegać wzdłuż drogi krajowej i wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych, w terenach o intensywnej zabudowie mieszkaniowej,
- **obsługę gminy komunikacją zbiorową** będzie zapewniać:
  - komunikacja autobusowa PKS,
  - prywatne linie autobusowe,
- **stacje paliw** należy lokalizować przede wszystkim w miejscach zapewniających pełne bezpieczeństwo ruchu, zwłaszcza przy:
  - a) drodze krajowej,
  - b) drogach wojewódzkich,
  - c) drogach powiatowych,z dopuszczeniem - w miarę potrzeb - przy drogach gminnych,
- **system publicznych miejsc parkingowych** należy tworzyć lokalizację parkingów:
  - a) w miejscach koncentracji usług,
  - b) w terenach rekreacyjnych,
  - c) przy stacjach paliwowych.

**Trasy przebiegu projektowanych nowych dróg publicznych będą do 2023\*\*r. określone w trybie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 721 z późniejszymi zmianami).**

**Polityka przestrzenna w odniesieniu do systemu komunikacji winna koncentrować się na następujących działaniach:**

- utrzymaniu wolnych od zabudowy rezerw terenowych, pomocy w tworzeniu zasobu gruntów i przygotowanie planistyczne<sup>1</sup> terenu do pod rozbudowę układu drogowego krajowego (ekspresowa, obwodnica zachodnia Sokołowa w ciągu drogi krajowej, nowy odcinek drogi wojewódzkiej),
- zabezpieczeniu rezerw terenowych pod nowe przebiegi dróg gminnych i sukcesywnej ich realizacji,
- przygotowanie planistyczne terenów pod rozbudowę układu ulicznego miasta Sokołowa Młp., szczególnie w dostosowaniu do nowych terenów, wskazanych pod rozwój przestrzenny miasta,
- dążeniu do systematycznej modernizacji gminnej sieci drogowej i ulic poprzez poprawę parametrów technicznych, uzupełnienie nawierzchni twardych ulepszonych, odnowę nawierzchni oraz utwardzanie poboczy,
- dążeniu do budowy chodników przydrożnych w zwartej zabudowie miasta i wsi,
- stworzeniu podstaw formalnych dla lokalizacji nowych stacji paliw,
- niedopuszczaniu realizacji usług, obiektów produkcyjnej działalności gospodarczej i zwartej zabudowy mieszkaniowej bez miejsc parkingowych,
- dążeniu do budowy ścieżek rowerowych.

**Trasy przebiegu projektowanych nowych dróg są określone orientacyjnie i winny być uściślone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

#### **4 Systemy infrastruktury technicznej**

##### **4.1. Zaopatrzenie w wodę**

Mając na uwadze potrzebę zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy i miasta Sokołów Małopolski odpowiednich parametrów ilościowych, jakościowych i niezawodności w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz należyty standard obsługi inżynierskiej, **kierunki**

---

<sup>1</sup> Przez przygotowanie planistyczne należy rozumieć opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do obowiązujących przepisów

**rozwoju winny uwzględnić niżej określony system zaopatrzenia miasta i gminy w wodę:**

- a) dostarczanie wody do celów bytowo-gospodarczych i drobnego przemysłu z dwóch istniejących ujęć wód w głębinnych o łącznej wydajności 130,00 m<sup>3</sup>/h, a to :
- z ujęcia w miejscowości Turza składającego się z pięciu studni wierconych o łącznej wydajności 100,00 m<sup>3</sup>/h i stacji uzdatniania wody o przepustowości 2400 m<sup>3</sup>/d, zasilane są miejscowości : miasto Sokołów Młp., Górno, Markowizna, Turza, Wólka Sokołowska, Trzebuska, Nienadówka, Trzeboś oraz Kąty Trzebuskie,
  - z ujęcia w miejscowości Wólka Niedźwiedzka składającego się z trzech studni wierconych o łącznej wydajności 30,00 m<sup>3</sup>/h i stacji uzdatniania wody o przepustowości 528,00 m<sup>3</sup>/d zasilana jest miejscowość Wólka Niedźwiedzka, rozbudowanych o dodatkowe studnie głębinowe w Turzy i Górnio, na terenach oznaczonych na rysunku studium jako tereny wskazane do rozbudowy ujęć wody, przy czym studnie te wraz ze strefami ochrony bezpośredniej należy sytuować poza pasami drogowymi i terenami zabudowy,
- b) zasilanie w wodę obszarów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę we wszystkich jednostkach osadniczych sieciami wodociągowymi połączonymi w układzie zamkniętym (połączone są oba ujęcia) z pompowniami wody czystej, co stwarza możliwość awaryjnego zasilania wszystkich miejscowości z jednego ujęcia,
- c) konieczność indywidualnego zaopatrzenia w wodę zabudowy rozproszonej (poza obszarem miasta i poza obszarami wskazanymi pod koncentrację zabudowy) z własnych ujęć lub z sieci komunalnej.

**Realizacja powyższych zamierzeń wymaga:**

- sukcesywnej budowy nowych odcinków sieci i nowych studni głębinowych na terenach wskazanych do rozbudowy ujęć wody, w celu zapewnienia wody dla terenów wskazanych pod koncentrację i rozwój zabudowy,
- modernizacji i przebudowy niektórych odcinków sieci istniejących,
- budowy pompowni wody czystej dla miejscowości Trzebuska i Nienadówka,
- egzekwowania zakazów i ograniczeń obowiązujących w strefach ochrony ujęć, w tym w strefach ochrony pośredniej zewnętrznej - oznaczonych na rysunku studium,

## 4.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Dążąc do znaczącej i szybkiej poprawy stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych, stanu sanitarnego terenów zabudowy oraz usunięcia istniejących, głównych źródeł zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego, ustala się następujące **kierunki rozwoju systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków**:

a) ścieki sanitarne od odbiorców komunalnych z terenu całej gminy i miasta odprowadzane będą systemem kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej z przepompowniami na oczyszczalnię ścieków:

- komunalną w Sokołowie Młp. o docelowej przepustowości  $Q = 1500,00 \text{ m}^3/\text{d}$ , do której będą odprowadzane ścieki komunalne z miasta i większości miejscowości gminy (Górno, Wólka Sokołowska, Wólka Niedźwiedzka, Turza, Markowizna Mała i Trzeboś Dolna),
- komunalną w miejscowości Nienadówka o przepustowości  $Q = 589,00 \text{ m}^3/\text{d}$ , do której odprowadzone będą ścieki z miejscowości: Nienadówka, Trzebuska i Trzeboś Dolna. W studium wskazano rejony korzystne dla lokalizacji takiej oczyszczalni (alternatywnie). Dopuszcza się możliwość rezygnacji z odprowadzania ścieków z miejscowości Nienadówka, Trzebuska oraz Trzeboś Dolna do oczyszczalni w Nienadówce na rzecz odprowadzenia ścieków na centralną oczyszczalnię w Sokołowie Młp.
- z miejscowości Markowizna odprowadzenie ścieków sanitarnych wskazuje się alternatywnie: do oczyszczalni w Woli Raniżowskiej (gmina Raniżów) lub do komunalnej oczyszczalni w Sokołowie Młp.

Ścieki po oczyszczeniu do parametrów zgodnych z wydanymi pozwoleniami wodnoprawnymi odprowadzane będą do rzeki Trzebośnica i do potoku bez nazwy (lewostronnego dopływu rzeki Trzebośnica).

b) sieć kanalizacji sanitarnej będzie systematycznie rozbudowywana w celu objęcia nią stref koncentracji osadnictwa, strefy RM w obrębie zbiornika wód podziemnych „Górno” i strefy centralnej miejskiej,

d) odprowadzenie ścieków z zabudowy rozproszonej lokalizowanej poza strefami koncentracji osadnictwa i strefą miejską, winno być rozwiązywane indywidualnie: do gminnej sieci kanalizacyjnej lub przez budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków.

### **Realizacja tych zamierzeń wymaga:**

- rozbudowy komunalnej oczyszczalni ścieków w Sokołowie Młp. do docelowej przepustowości  $Q_{max} = 1500 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- kontynuacji drugiego etapu budowy sieci kanalizacji sanitarnej w Sokołowie Młp.
- kontynuacji budowy sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miejscowości Górno i Wólka Sokołowska,
- budowy kanalizacji sanitarnej w miejscowościach: Wólka Niedźwiedzka, Turza, Markowizna Mała, Kąty Trzebuskie, Trzeboś Dolna,
- budowy kanalizacji sanitarnej w miejscowościach: Nienadówka, Trzebuska oraz Trzeboś Górna,
- przygotowanie terenu pod ewentualną budowę oczyszczalni ścieków w miejscowości Nienadówka,
- niedopuszczania realizacji zabudowy bez jednoczesnego ustalenia rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków.

### **4.3. Usuwanie odpadów**

Działania w zakresie gospodarki odpadami wytwarzanymi na obszarze gminy i miasta przez mieszkańców i podmioty gospodarcze powinny zmierzać do zmniejszenia ilości odpadów deponowanych na składowisku oraz do gospodarczego wykorzystania jak największej ilości surowców wtórnych.

Kierunki rozwoju gospodarki odpadami na terenie miasta i gminy będą realizowane w sposób następujący:

- a) odpady komunalne i podobne do komunalnych z terenu miasta i całej gminy będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych w Sokołowie Młp. (pojemność nowobudowanego obiektu wynosi  $73\,738 \text{ m}^3$ ),
- b) istniejące składowisko już wyeksploatowane będzie zlikwidowane i poddane rekultywacji,
- c) odpady przemysłowe i z Sanatorium Przeciwgruźliczego w Górnem będą gromadzone i usuwane zgodnie z obowiązującymi pozwoleniami,
- d) na obszarze miasta i gminy będzie sukcesywnie wprowadzana segregacja odpadów oraz recykling surowców wtórnych.

### **Realizacja tych zamierzeń wymaga :**

- przyspieszenia budowy nowego gminnego składowiska odpadów komunalnych w Sokołowie Młp.
- likwidacji i rekultywacji istniejącego składowiska odpadów komunalnych,
- likwidacji „dzikich” wysypisk śmieci i niedopuszczanie do ich powstawania,
- rozszerzenia działań edukacyjnych społeczności miasta i wsi w zakresie konieczności segregacji odpadów komunalnych,
- stworzenie dogodnych warunków gromadzenia i wywozu odpadów na składowisko oraz unieszkodliwiania odpadów przez zastosowanie innych, alternatywnych technologii,
- wdrażanie programu segregacji odpadów i recyklingu surowców wtórnych,
- opracowania „Programu gospodarki odpadami”,

### **4.4. Elektroenergetyka**

Rozwój systemów energetycznych zaopatrujących gminę i miasto winien zmierzać do maksymalnej pewności zasilania i odpowiadającej standardom jakości dostarczanej energii.

Zasilanie gminy średnim napięciem 15 kV, opierać się będzie, jak dotychczas, o rozgałęzienia magistral wyprowadzonych ze stacji redukcyjnej 110 /15 kV /GPZ / Sokołów.

Rozbudowa układów gminnych średniego napięcia, konieczna w miarę wzrostu obciążenia odbiorców istniejących i podłączenia nowych, powinna być prowadzona w sposób optymalny z funkcjonalnego i ekonomicznego punktu widzenia.

Wymagać to będzie :

- lokalizacji stacji transformatorowych w punktach ciężkości odbiorów z transformatorami minimum 100 kVA, najnowszej generacji, jednożerdziowych lub na żerdziach zbliźniaczonych,
- ograniczenia ciągów liniowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowych do 400-500 m,
- wprowadzenie do wykonawstwa materiałów i technologii zapewniających ograniczenia stref ochronnych, zwiększenie bezpieczeństwa przeciwporażeniowego, przez

minimalizację oddziaływania natężenia pola elektromagnetycznego (np. przez stosowanie przewodów izolowanych).

Tereny na których wymagana jest jeszcze reelektryfikacja, to znaczy wieś Górno, Markowizna, Nienadówka, Turza, wymagają wybudowania: 5,1 km linii średniego napięcia, 9 sztuk stacji transformatorowych, 1,5 km linii niskiego napięcia, wyremontowania 16,3 km linii niskiego napięcia na słupach drewnianych i 3 km linii niskiego napięcia, na słupach betonowych oraz 310 przyłączy domowych. (W październiku 2000 roku zakończona została reelektryfikacja wsi Wólka Sokołowska).

W celu zwiększenia pewności zasilania odbiorców, będą podejmowane środki zaradcze konieczne dla stworzenia prawidłowej pracy sieci, istniejących na terenie całego Rejonu Energetycznego Leżajsk, w obszarze działania którego znajduje się gmina Sokołów. Mają one zasadnicze znaczenie dla pracy systemu gminy i obejmują:

- 1) budowę dodatkowych stacji redukcyjnych wysokiego napięcia GPZ-ów w miejscowościach Łańcut, Rakszawa i Wola Rafałowska. Spowoduje to odciążenie i uwolnienie mocy stacji istniejącej zasilającej gminę, to jest GPZ-u Sokołów,
- 2) instalowanie na magistrali i odgałęzieniach aparatury automatycznej powiązanej ze służbami dyspozytorskimi Rejonu Energetycznego łącznością radiową (trunkingową), dla której powstały stacje nadawcze w miejscowościach Rzeszów, Kolbuszowa i Leżajsk.

Wspomniana aparatura automatyczna to: łączniki automatyczne recloser (selekcjoner) zapewniające automatyczną lokalizację miejsca występowania zakłócenia oraz podanie rezerwowego zasilania poprzez projektowane „domknięcia sieci”. Tym samym skrócenie czasu występowania przerwy beznapięciowej u odbiorców.

Projektowane „domknięcia sieci” będą krótkimi odcinkami linii z odłącznikami pracującymi w stanie normalnym jako odłączniki otwarte. Powiązanie takie pozwala, po zlokalizowaniu zakłócenia, na podanie rezerwowego zasilania pewnego fragmentu sieci z innego obwodu.

Lokalizację projektowanych łączników i budowę „domknięć” pokazano na rysunku studium w skali 1:10000. Na terenie gminy instalowane będą łączniki na sieci w miejscowości Wólka Niedźwiecka a w najbliższym sąsiedztwie gminy, lecz poza jej granicami - w miejscowości Mazury gmina Raniszów, Łowisko i Kamień w gminie Kamień.

Przedstawione kierunki rozwoju systemu energetycznego powinny zabezpieczyć zapotrzebowanie ilościowe i jakościowe gminy na energię elektryczną, przy prognozowanym wzroście obciążenia około 2010 roku do wartości 5,10 MW (obecne jest na poziomie około 4,30 MW).

W perspektywie późniejszej około roku 2010 –2015 planowane jest przeprowadzenie przez teren gminy trasy linii krajowego systemu zasilania Najwyższych Napięć 400 kV relacji Widełka – Jarosław – Zamość. Inwestycja jest zadaniem ponadlokalnym i wykonywana będzie przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Warszawie. Celem projektowanej linii będzie według założeń inwestora:

- poprawa pewności zasilania w rejonie Chełma, Lublina i Zamościa,
- zwiększenie możliwości przesyłowych Krajowej Sieci Energetycznej na kierunku wschodnim w przypadku dalszych potencjalnych powiązań najwyższych napięć z systemem Białorusi i Rosji,
- zwiększenie niezawodności pracy KSE dzięki stworzeniu zamkniętej sieci szkieletowej 400 kV we wschodniej części kraju w miejsce istniejącej promieniowej,
- poprawę ekonomiki pracy krajowej sieci najwyższych napięć przez zmniejszenie strat przesyłowych (im wyższe napięcie tym straty mniejsze).

Z uwagi na fakt, że przedmiotowa linia stwarza znaczne ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na podwyższony poziom natężenia pola elektromagnetycznego wzdłuż linii (strefa ochronna 31 m od osi), jej przebieg powinien być równoległy z przebiegiem istniejącej linii 750 kV, pozwoli na maksymalne ograniczenie występujących uciążliwości.

Energia elektryczna stanowi jedno z głównych mediów umożliwiających funkcjonowanie i rozwój wszelkich form aktywności społecznej. Realizatorami zamierzeń rozwojowych systemów energetycznych obejmujących m.in. obszar gminy Sokołów Młp. są instytucje rządowe, Polskie Sieci Elektroenergetyczne w zakresie linii Najwyższych Napięć i Rzeszowski zakład Energetyczny w zakresie układów wysokich i średnich napięć.

Działania Samorządu Gminy, ograniczone do współuczestniczenia w procesie inwestycyjnym, winny dotyczyć:

- sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację sieci i urządzeń elektrycznych,
- udostępnienia terenów dla lokalizacji urządzeń i sieci oraz pomoc w udostępnianiu dla tych celów działek właścicieli prywatnych,

- negocjowania korzystnych warunków partycypacji w finansowaniu niezbędnych reelektryfikacji,
- uwzględniania, przy wyborze tras nowych linii elektroenergetycznych, szczególnie:
  - warunków techniczno – ekonomicznych,
  - konieczności zmniejszenia uciążliwości linii,
  - interesów właścicieli gruntów,
  - ochrony środowiska, a zwłaszcza: gruntów rolnych i leśnych, krajobrazu i wartości kulturowych oraz ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
- opracowania „projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” stosownie do art. 19 Prawa energetycznego, z określeniem możliwości wykorzystania lokalnych zasobów energii.

#### **4. 5. Telekomunikacja**

W okresie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego, wykonywana została kompleksowa telefonizacja gminy.

Zastosowane nowoczesne techniki i technologie systemu łączności przewodowej spowodowały, że gmina posiada sprawny i wysoko rozwinięty system telekomunikacji, odpowiadający aktualnemu zapotrzebowaniu w tej dziedzinie. Pozytywem zastosowania nowoczesnych rozwiązań jest fakt, że posiadają one duże możliwości rozbudowy w centralach i sieciach, co pozwoli na przyłączanie nowych abonentów, oraz że nie muszą dla swego rozwoju rezerwować znacznych przestrzeni naziemnych. Bardzo szybki postęp w dziedzinie telekomunikacji, wykorzystujący do przesyłu informacji oprócz łączności przewodowej również techniki bezprzewodowe, radiowe, cyfrowe, satelitarne, ogranicza zasadniczo opracowanie długofalowych programów rozwoju. Jednak (jak wskazują dotychczasowe tendencje), działania podejmowane na rynku usług teletechnicznych przez dalszą rozbudowę sieci abonenckiej, będą miały na celu osiągnięcie powszechnej dostępności, do wielkości wyrażającej się zakładanym wskaźnikiem gęstości telefonicznej 20 abonentów na 100 mieszkańców. Przewiduje się również ciągłe poszerzanie wachlarza oferowanych usług, które daje korzystanie z centrali cyfrowej, np, internet, transmisja danych, systemy przywoławcze, telewizja kablowa, multimedialne usługi LSD, czy prywatne sieci wirtualne.

Na terenie gminy rozwijać będą działalność również operatorzy łączności bezprzewodowej, komórkowej: CENTERTEL, GSM ERA, Plus i inne, którzy sukcesywnie powiększają obszar obsługi i liczbę użytkowników.

Oprócz istniejących stacji bazowych ERY GSM przy ul. Okulickiego i POLKOMTELU obok wysypiska śmieci, przewiduje się powstanie w najbliższej przyszłości kolejnych dwóch: CENTRTELU przy Okulickiego i Telekomunikacji Polskiej S.A. w Trzebosi.

Działania zmierzające do wyposażenia gminy w środki łączności powinny koncentrować się na umożliwianiu dostępu do terenu operatorom niezależnym, co wymusi konkurencyjność ofertową i cenową usług. Dotyczy to zwłaszcza terenów wiejskich o rozproszonej zabudowie, mniej atrakcyjnych do inwestowania dla dużych spółek łączności przewodowej.

#### **4.6. Zaopatrzenie w gaz**

W zakresie zaopatrzenia w gaz należy dążyć do rozwoju i poprawy niezawodności systemu zaopatrzenia, umożliwiającego dostęp do sieci wszystkim zainteresowanym odbiorców. W tym celu ustala się następujące kierunki w zakresie gazownictwa:

Zasilanie w gaz ziemny dla celów bytowo-gospodarczych i ogrzewania pomieszczeń stref koncentracji i rozwoju osadnictwa i strefy miejskiej odbywać się będzie z istniejącego gazociągu wysokoprężnego Ø 100 mm CN 4,0 MPa relacji Nowa Wieś – stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> gazu w Nienadówce, stację redukcyjno-pomiarową o przepustowości 6000 Nm<sup>3</sup>/h usytuowaną w Nienadówce oraz sieci średniego ciśnienia (o średnicach od Ø 32 mm do Ø 200 mm).

Dla wskazanych stref koncentracji i rozwoju osadnictwa i strefy miejskiej niezbędna będzie modernizacja i rozbudowa sieci i urządzeń do przesyłu i dystrybucji gazu ziemnego dla potrzeb nowych odbiorców.

Niezbędne będzie więc podejmowanie działań zmierzających do modernizacji i rozbudowy sieci gazowej.

#### **4.7. Ciepłownictwo**

Całość działań w zakresie wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej na terenie gminy i miasta Sokołów Młp. zmierzać winna do poprawy stanu środowiska oraz zmniejszenia kosztów wytwarzania energii cieplnej.

Zaopatrzenie części obiektów (w tym produkcyjno-usługowych) w mieście Sokołowie Młp. będzie nadal odbywać się poprzez ciepłociągi z wykorzystaniem istniejącej kotłowni „Zapen” Spółka z o.o.

Jednak podstawowym sposobem zaopatrzenia w ciepło budownictwa użyteczności publicznej, usługowego i drobnej produkcji oraz budownictwa jednorodzinnego będzie ciepło z własnych kotłowni wbudowanych, zasilanych paliwem nie pogarszającym stanu środowiska.

#### **W związku z tym należy:**

- dążyć do systematycznej modernizacji istniejących kotłowni poprzez zamianę zasilania paliwem węglowym na gazowe, olejowe, trocinami, słomą lub wykorzystanie energii cieplnej ze źródeł niekonwencjonalnych np. kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.
- dążyć do modernizacji istniejących sieci ciepłych w celu zmniejszenia strat ciepła .
- preferować energooszczędne technologie w nowym budownictwie,
- propagować zmniejszanie energochłonności istniejącego budownictwa.

## **5 Cmentarze**

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego, dotyczących cmentarzy:

- utrzymanie istniejących cmentarzy grzebalnych z możliwością ich rozbudowy w strefach rolnych, z uwzględnieniem odnośnych przepisów szczególnych,
- [obszar oznaczony symbolem ZC<sup>XVII</sup> wskazuje się pod lokalizację cmentarza stanowiącą poszerzenie cmentarza istniejącego, w granicach którego dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej lub domu przedpogrzebowego,]<sup>XVII</sup>
- utrzymanie wokół cmentarzy [oraz terenu wskazanego pod lokalizację cmentarza oznaczonego symbolem ZC<sup>XVII</sup>]<sup>XVII</sup> stref ochronnych określonych przepisami szczególnymi – 50 m lub 150 m (tam gdzie brak zaopatrzenia w wodę ze źródeł spoza strefy).

Dla zapewnienia możliwości powiększenia istniejących cmentarzy wskazane jest niedopuszczanie zabudowy w ich sąsiedztwie.

[Przeznaczenie terenu ZC<sup>XVII</sup> pod cmentarz należy poprzedzić wykonaniem badań charakteryzujących środowisko gruntowo-wodne. Przed ustaleniem przeznaczenia terenu

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należy wykazać przeprowadzonymi badaniami, iż teren ten spełnia wymogi określone przepisami odrębnymi określającymi jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Na dzień opracowania przedmiotowej zmiany są to przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U.z 1959 r. nr 52 poz 315).]<sup>XVII</sup>

## **6 Struktura przestrzenna miasta i gminy**

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta będzie się dążyć do:

- **rozwoju i ukształtowania środkowej części miasta Sokolów Małopolski jako wielofunkcyjnego centrum obsługi gminy i miasta oraz usługowych funkcji uzupełniających dla gmin sąsiednich,**
- **koncentracji przestrzennie uporządkowanych terenów zabudowy na predysponowanych do tego celu obszarach z wyposażeniem ich w infrastrukturę komunalną i społeczną,**
- **umożliwienia ograniczonego rozwoju zabudowy na obszarach rolnych w sąsiedztwie zabudowy rozproszonej, lecz wyłącznie z zastosowaniem indywidualnych systemów wyposażenia w infrastrukturę techniczną i zapewnieniem dostępności komunikacyjnej przez inwestorów,**
- **powstawania i rozwoju obszarów zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i wypoczynkowego,**
- **koncentracji komercyjnej działalności gospodarczej i usług komercyjnych na wyznaczonych terenach,**
- **lokalizacji obiektów usług publicznych w miejscach zapewniających optymalną dostępność dla mieszkańców,**
- **utrzymania i rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej,**
- **utrzymania i powiększenia istniejących i kompleksów leśnych i zadrzewień.**

Realizacja polityki przestrzennej, służącej wskazanym kierunkom rozwoju struktury przestrzennej gminy i miasta, poza określonymi działaniami w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu, rozwoju systemów

komunikacji i infrastruktury technicznej obejmującej cały obszar objęty studium, będzie zróżnicowana w wyznaczonych, niżej wymienionych strefach, które składają się na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy i miasta, oznaczonych na rysunku studium symbolami literowymi:

- strefa centralna miejska „CMU”,
- strefy koncentracji osadnictwa „MU” i „MU1”, **“MU2” i MU3**\*, MU4, **MU<sup>XVI</sup>**, **MU<sup>XVII</sup>**,
- **\*\*strefy mieszkaniowo-usługowe MN/U\*\***
- strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej \*MN1\*
- strefa rozwoju zabudowy M
- strefy produkcyjno-składowo-usługowe **PU<sup>XV</sup>PU1<sup>XV</sup>**, **PU<sup>XVI</sup>**
- strefy rolno-osadnicze „RM”,
- strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej „R”, "R1," "R2" i "R3", \*R 4\*, **R<sup>XVI</sup>**, **R<sup>XVII</sup>**,
- strefy leśne „L”,

Poza strefami polityki przestrzennej wskazano obszary funkcjonalne oznaczone symbolami „UP”, „UK”, „UT”, "UM", "GK" , „DG”, **DG<sup>XVI</sup>**, **\*\*\*MW\*\*\***, **XIVU,P<sup>XIV</sup>**, **U,P<sup>XVI</sup>**, **U,P<sup>XVII</sup>**, obszar wydobywania kruszywa mineralnego w granicach strefy P,U, które ze względu na istniejący lub przesądzony sposób zagospodarowania oraz predyspozycje związane z ich położeniem, dostępnością, stanem własności, predestynują do zagospodarowania dla określonych funkcji. Poza tym przy drogach mogą być lokalizowane obiekty związane z obsługą komunikacji i podróży.

Na terenach oznaczonych symbolem **UP** wskazana jest lokalizacja obiektów usług publicznych, rozumianych jako usługi służące ogółowi społeczeństwa w zakresie szkolnictwa, administracji publicznej i gospodarczej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, praktyki religijnej, kultury, i sportu.

Na terenach oznaczonych symbolem **UK** wskazana jest lokalizacja obiektów usług komercyjnych, nastawionych na zysk podmiotów świadczących te usługi, przy czym rodzaj prowadzonych usług nie powinien powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, rozumianej jako brak przekroczeń norm środowiska i brak drażniących zapachów. Tereny te mogą być uzupełniane funkcją mieszkaniową.

Na terenach oznaczonych symbolem **UT** wskazana jest lokalizacja obiektów i urządzeń służących rozwojowi rekreacji, wypoczynku i turystyki, w tym tzw. budownictwa letniskowego. Tereny te również mogą być uzupełniane funkcją mieszkaniową na

powierzchni nie przekraczającej łącznie 30 % określonego terenu i na działkach co najmniej kilkunastu arowych.

Na terenach oznaczonych symbolem **GK** wskazane jest sytuowanie obiektów i urządzeń służących obsłudze komunalnej mieszkańców i podmiotów gospodarczych oraz infrastruktury technicznej.

Na terenach oznaczonych symbolem **DG i DG<sup>XVI</sup>**, wskazana jest koncentracja różnorodnej działalności gospodarczej produkcyjnej i usługowej, z wyjątkiem inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi - w rozumieniu przepisów szczególnych.

[Teren DG<sup>XVI</sup> należy zagospodarować w powiązaniu z przyległym terenem DG, w tym jako kontynuację ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem następujących wytycznych:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% terenu,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% terenu,
- wysokość budynków nie większa niż 15 m.]<sup>XVI</sup>

Na terenie oznaczonym symbolem **UM** wskazana jest lokalizacja obiektów zamieszkania zbiorowego (hotele).

\*\*\*Obszar funkcjonalny oznaczony symbolem **MW** w Sokołowie Młp. przy ul. Głogowskiej wskazuje się do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Przy zagospodarowaniu tego terenu należy ustalić:

- wysokość budynków nie większą niż 17 m z dachami spadowymi, w tym nie więcej niż 4 kondygnacje mieszkalne,
- powierzchnie biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni terenu,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni terenu,
- wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,6,
- miejsca parkingowe w liczbie nie mniejszej niż 1,5 na jeden lokal mieszkalny.\*\*\*

<sup>XIV</sup> Obszary funkcjonalne oznaczone symbolami **U,P, U,P<sup>XVI</sup> i U,P<sup>XVII</sup>** - usługowo-produkcyjny, wskazuje się do koncentracji działalności gospodarczej w zakresie usług, handlu, produkcji, składów i magazynów <sup>XIV</sup>.

Na obszarach tych niedopuszczalna jest lokalizacja przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, a także przedsięwzięć związanych z ubojem zwierząt,

przetwarzaniem mas bitumicznych oraz powodujących powstawanie odorów poza granice obszaru.

Dopuszczalna jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Przy zagospodarowaniu obszarów należy ustalić:

- wysokość budynków nie większą niż 15 m z dachami płaskimi lub spadowymi o nachyleniu połąci nie większym niż 45°,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni obszaru,
- wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,3,
- liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
  - 2 miejsce na 10 zatrudnionych w produkcji i magazynach,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub handlu (bez wliczania powierzchni magazynowej)<sup>XIV</sup>,
- [dopuszcza się zagospodarowanie obszaru oznaczonego symbolem U,P<sup>XVI</sup> łącznie lub w powiązaniu z obszarem U,P, w tym jako kontynuację ustalonego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.]<sup>XVI</sup>

Granice stref polityki przestrzennej oraz obszarów funkcjonalnych są orientacyjne i mogą być skorygowane tam, gdzie nie spowoduje to naruszenia przepisów szczególnych, stanowiących podstawę określenia tych granic lub potrzeb wynikających z ochrony środowiska. Podstawą korekt winny być przede wszystkim szczegółowe opracowania planistyczne dotyczące zagospodarowania przestrzennego, określone przepisami szczególnymi. Przesunięcie granic stref nie powinno prowadzić do likwidacji sąsiednich stref polityki przestrzennej lub obszarów funkcjonalnych.

### **Strefa centralna miejska „CMU”**

Strefa ta obejmuje centrum miasta Sokołów Małopolski wraz z jego otoczeniem i skupia obiekty, zespoły i układy zabytkowe, najważniejsze urzędy i instytucje publiczne oraz różne obiekty o funkcjach usługowych, produkcyjnych i obsługi komunalnej, z przewagą terenów mieszkaniowych.

Strefa ta wymaga rozbudowy i modernizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz działań, skierowanych głównie na rozwój rangi miasta jako głównego ośrodka usługowego dla całej gminy, z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną odpowiadającym współczesnym standardom oraz atrakcyjnym ukształtowaniem przestrzeni publicznych. Niezbędne jest uzupełnienie istniejących funkcji publicznych w zakresie oświaty, opieki zdrowotnej (w tym specjalistycznej), pomocy społecznej, administracji, kultury, sportu. Dla rozwoju usług winny być wykorzystane walory zabytkowe strefy, z uwzględnieniem konserwacji i rehabilitacji występujących obiektów zabytkowych oraz z zapewnieniem ochrony układu urbanistycznego starego miasta oraz ekspozycji widokowych. Niezbędne jest przygotowanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zwłaszcza jednorodziną. Rozwój produkcyjnej działalności gospodarczej winien koncentrować się w rejonach już istniejących tego typu działalności. Należy modernizować i rozbudowywać układ komunikacyjny lokalny oraz przede wszystkim przenieść ruch tranzytowy w ciąg drogi krajowej poza obszary zabudowy.

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania strefy należy:**

- tworzyć preferencje lokalizacyjne, organizacyjne i ekonomiczne dla realizacji nowych centrotwórczych obiektów usług publicznych i komercyjnych oraz dla przekształcania na te cele istniejących obiektów o innych funkcjach, szczególnie w centralnej części miasta,
- nie dopuszczać lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko przekroczyłoby normy środowiska na odległość większą niż 50 m poza obrysem tych obiektów i granice działek inwestorów, a także magazynów i składów o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> - poza terenami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami „UK”, „GK” i „DG”,
- w działaniach lokalizacyjnych zapewniać kształtowanie przestrzeni publicznych, pierzei ulic i placów,
- dążyć do realizacji budownictwa mieszkaniowego w formie zabudowy przestrzennie zorganizowanej<sup>1</sup> w tym służącej potrzebom mieszkaniowym wspólnoty samorządowej

---

<sup>1</sup> Jako „zabudowę przestrzennie zorganizowaną” należy rozumieć zabudowę, której realizacja będzie następować w oparciu o opracowanie planistyczne wykonane dla terenu wydzielonego istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, zieleni, zespołami (kwartałami) zabudowy, określającym co najmniej: wielkość działek, obowiązujące linie zabudowy, zasady kształtowania zabudowy, układ komunikacji w powiązaniu z istniejącą drogą publiczną, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną.

oraz uzupełniania wolnych działek wśród zabudowy istniejącej ,

- preferować przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej w mieszkaniową i usługową,
- preferować lokalizacje usług wzdłuż ciągów ulicznych oraz wokół placów, które winny stanowić wnętrza urbanistyczne o wyraźnym charakterze,
- ograniczać realizację zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic miejskich w centralnej części miasta, bez przeznaczania co najmniej parterów budynków na cele usługowe,
- nie dopuszczać lokalizacji obiektów – również tymczasowych - o architekturze obcej stylowi regionu, w tym płaskich dachów,
- nie dopuszczać lokalizacji obiektów usługowych bez zapewnienia realizacji obsługujących je publicznie dostępnych parkingów, o liczbie miejsc postojowych dostosowanej do programu usług,
- dążyć do urządzania w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinne co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu (oprócz miejsc w garażu), a na działkach budynków wielorodzinnych parkingów o liczbie miejsc postojowych nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- utrzymywać istniejące i urządzać nowe tereny zieleni, szczególnie w otoczeniu obiektów usług publicznych,
- dążyć do korygowania istniejącej zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem w dostosowaniu do krajobrazu strefy, eliminowania obiektów tymczasowych i obiektów w złym stanie technicznym oraz obiektów kolidujących z funkcją strefy,
- na obszarach funkcjonalnych, szczególnie oznaczonych symbolem DG, preferować zorganizowaną działalność inwestycyjną<sup>1</sup>,
- podjąć działania zmierzające do szybkiego odciążenia miasta od ruchu komunikacyjnego poprzez budowę nowej drogi obwodowej, w tym:
  - sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tej drogi,
  - dążyć do zdobycia zasobów gruntów dla jej realizacji,
- podejmować sukcesywnie działania zmierzające do rozbudowy sieci ulic i ich modernizacji do odpowiednich standardów technicznych i funkcjonalnych,
- dążyć do zapewnienia pełnego dostępu do komunalnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej, sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej oraz do dróg publicznych.

## **Strefy koncentracji osadnictwa „MU”, „MU<sup>XVI</sup>”, „MU<sup>XVII</sup>” i „MU1”**

Strefy koncentracji osadnictwa obejmują tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami usług publicznych i różnorodnej działalności gospodarczej oraz tereny rolne, na których występuje największe zainteresowanie realizacją budownictwa jednorodzinnego i obiektów dla działalności gospodarczej.

W strefach tych ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- porządkowanie istniejącej zabudowy dla zapewnienia jej funkcjonowania w sposób spełniający warunki techniczne i bezpieczeństwo przeciwpożarowe,
- optymalne wykorzystanie terenów niezabudowanych dla:
  - realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz rozwoju działalności gospodarczej o różnych funkcjach,
  - modernizacji i rozbudowy systemu komunikacji wewnętrznej,zapewniającego kształtowanie atrakcyjnego krajobrazu kulturowego,
- uzupełnianie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną i usługi publiczne,
- \*\*\* dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) przy ul. Głogowskiej w Sokołowie Młp. w południowo-zachodniej części osiedla "Pod Lipą". \*\*\*
- utrzymanie niezabudowanych enklaw gruntów organicznych występujących w strefach MU1.

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref koncentracji osadnictwa należy:**

- dążyć do korygowania istniejącej zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem w dostosowaniu do krajobrazu strefy, eliminowania obiektów w złym stanie technicznym (zwłaszcza nie wykorzystywanych: mieszkalnych i gospodarczych) oraz obiektów kolidujących z funkcją strefy,
- dopuszczać realizację nowej zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający ład przestrzenny, ukształtowane przestrzenie publiczne, wyraźne linie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,

---

<sup>1</sup> Przez „zorganizowana działalność inwestycyjną” należy rozumieć zabudowę i zagospodarowanie terenu poprzedzone opracowaniem projektu zagospodarowania uwzględniającego docelowy program inwestycyjny lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego całego terenu.

- dążyć – przy sytuowaniu zabudowy zagrodowej – do realizacji budynków produkcyjnych i gospodarczych na zapleczu zabudowy mieszkaniowej
- ustalić zasadę:
  - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej trzech kondygnacji naziemnych dla obiektów użyteczności publicznej i dwóch kondygnacji (lub jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym) dla pozostałych obiektów, a w strefach ekspozycji obiektów zabytkowych wysokości i gabarytów określonych w wytycznych konserwatorskich,
  - \*\*\* nieprzekraczania wysokości 17 m dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej\*\*\*,
  - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym, z symetrycznymi dachami spadowymi, z zastosowaniem elementów architektury regionalnej,
  - wyznaczania co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinnego – również zagrodowej (oprócz miejsc w garażu),
  - urządzania na działkach terenu zieleni,
- dążyć do koncentracji obiektów usługowych na obszarach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku studium symbolami UK i UP, a obiektów dla działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem DG i DG<sup>XVI</sup>,
- dopuszczać realizację obiektów i urządzeń dla działalności gospodarczej usługowej i usługowo-produkcyjnej nie przekraczającej norm środowiska poza granice działek na których będą lokalizowane,
- nie dopuszczać realizacji obiektów usługowych bez własnych, publicznie dostępnych parkingów o liczbie miejsc dostosowanej do programu usług,
- dążyć do zapewnienia współczesnych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- nie dopuszczać realizacji dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych w sposób ograniczający dojazdy do pól i przemieszczanie się maszyn rolniczych,
- [tereny w strefie MU<sup>XVI</sup> zagospodarować w powiązaniu z terenami położonymi w przyległych strefach MU i MU1, w tym jako kontynuację ustalonego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,]<sup>XVI</sup>

- [teren w strefie MU<sup>XVII</sup> zagospodarować z uwzględnieniem zasad wynikających z ograniczeń związanych z możliwością położenia w strefie ochronnej określonej przepisami szczególnymi - 50 m od granicy cmentarza.]<sup>XVII</sup>

**\*Strefa koncentracji osadnictwa „MU2”**

*Strefa ta obejmuje teren gruntów rolnych, niezabudowany położony w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zbiornika wodnego w Wólce Sokołowskiej, którego większa część położona jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXI/254/97 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 10 grudnia 1997 r.*

*W strefie tej ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:*

- 1) *zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem działalności gospodarczej nie zaliczanej do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,*
- 2) *preferowanie działalności gospodarczej służącej obsłudze turystów,*
- 3) *podział nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,6 ha dla zabudowy jednorodzinnej, przy czym:*
  - a) *podział na działki na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustaleń tego planu,*
  - b) *we wschodniej części terenu preferowanie wyznaczenia działek z możliwością lokalizacji obiektów dla usług i handlu, służących obsłudze rekreacji nad zalewem,*
- 4) *utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- 5) *dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający ład przestrzenny, ukształtowane przestrzenie publiczne, linie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz uwzględniając warunki geotechniczne podłoża,*
- 6) *ustalenie zasady:*
  - *stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej wysokości 12m,,*
  - *kształtowania brył budynków z dachami spadowymi, o spadkach kalenic nie przekraczających 45<sup>0</sup>,*
  - *wyznaczania co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinnego (oprócz miejsc w garażu),*
  - *utrzymania na działkach co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego,*

- przebiegu sieci infrastruktury technicznej przede wszystkim pomiędzy pasami drogowymi i liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i liniami zabudowy,
- 7) utrzymanie dostępu do zbiornika retencyjnego wody wzdłuż jego linii brzegowej,
- 8) przy ewentualnym powstawaniu ścieków przemysłowych ich ujęcie, oczyszczanie i odprowadzanie należy rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący ponadnormatywnego zanieczyszczenia gruntów, wód powierzchniowych i podziemnych.

### **Strefa koncentracji osadnictwa „MU3”**

Strefa ta, przylegając bezpośrednio od strony zachodniej do strefy "MU" stanowi powiększenie tej strefy, z uszczegółowieniem kierunków zagospodarowania, dostosowanych do zasad, obowiązujących w czasie wyznaczenia strefy MU3 o dodatkowe, następujące ustalenia:

- powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 0,05 ha'
- utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie obiektów dla działalności gospodarczej z wykluczeniem obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko – jeśli ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykaże możliwość pogorszenia stanu środowiska,
- lokalizację usług i handlu,
- dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający ład przestrzenny, ukształtowane przestrzenie publiczne, linie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
- dążenie – przy sytuowaniu zabudowy zagrodowej – do realizacji budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych i gospodarczych na zapleczu zabudowy mieszkaniowej,
- ustalenie zasady:
  - utrzymania na działkach co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego,
  - przebiegu sieci infrastruktury technicznej przede wszystkim pomiędzy pasami drogowymi i liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i liniami zabudowy,

- przy ewentualnym powstawaniu ścieków przemysłowych ich ujęcie, oczyszczanie i odprowadzanie należy rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący ponadnormatywnego zanieczyszczenia gruntów, wód powierzchniowych i podziemnych.\*

#### **Strefy koncentracji osadnictwa MU 4**

*Strefy te położone są w zachodniej części miasta Sokołowa Młp. i stanowią kontynuację wyznaczonych już stref koncentracji osadnictwa MU. Strefy te, przylegając bezpośrednio do stref MU stanowią powiększenie tych stref, z uszczegółowieniem kierunków zagospodarowania dostosowanych do zasad, obowiązujących w czasie ich wyznaczania o dodatkowe, następujące ustalenia:*

- *powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejsza niż 0,05 ha, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 0,03 ha, dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,025 ha,*
- *rozbudowa sieci infrastruktury technicznej do parametrów umożliwiających obsługę poszczególnych stref,*
- *dopuszczenie obiektów dla działalności gospodarczej z wykluczeniem obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko – jeśli ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykaze możliwość pogorszenia stanu środowiska,*
- *dążenie – przy sytuowaniu zabudowy zagrodowej – do realizacji budynków gospodarczych na zapleczu zabudowy mieszkaniowej i w sposób nie powodujący konfliktów z działkami zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,*
- *lokalizację usług i handlu, szczególnie w sąsiedztwie dróg publicznych, z zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów,*
- *dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający ład przestrzenny, ukształtowanie przestrzeni publicznych, z liniami dla zabudowy mieszkaniowej i nie mieszkaniowej,*
- *ustalenie zasady:*
  - *utrzymania na działkach budowlanych co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego,*
  - *przebiegu sieci infrastruktury technicznej przede wszystkim pomiędzy pasami drogowymi i liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i liniami zabudowy,*

- stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej wysokości 12m,,
- kształtowania brył budynków z dachami spadowymi, o spadkach kalenic nie przekraczających 45<sup>0</sup>,
- przy powstawaniu ścieków przemysłowych ich ujęcie, oczyszczanie i odprowadzanie należy rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący ponadnormatywnego zanieczyszczenia gruntów, wód powierzchniowych i podziemnych.

**\*\* Strefy mieszkaniowo-usługowe MN/U (MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6)**

Strefy te położone są w zachodniej części miasta Sokołowa Młp. po obu stronach projektowanego przebiegu odcinka drogi publicznej ponadlokalnej, przylegają bezpośrednio do stref koncentracji osadnictwa i strefy rozwoju zabudowy ze strefą centralną miejską.

W strefach tych ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- optymalne wykorzystanie terenów dla:
  - realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - rozbudowy systemu powiązań komunikacyjnych z drogami publicznymi i budowy układu komunikacyjnego wewnętrznego,
  - realizacji obiektów usług publicznych,
  - kształtowania atrakcyjnego krajobrazu kulturowego,
- rozbudowa sieci infrastruktury technicznej do parametrów umożliwiających obsługę wyznaczonych stref,
- wykluczenie obiektów usługowych i handlowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej), a także mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko – jeśli ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykaże możliwość pogorszenia stanu środowiska,
- lokalizację usług i handlu, szczególnie w sąsiedztwie dróg publicznych, z zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów,
- dopuszczenie realizacji zabudowy o niewielkich gabarytach, w sposób zapewniający ład przestrzenny, ukształtowanie przestrzeni publicznych, z liniami dla zabudowy mieszkaniowej i nie mieszkaniowej.

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref mieszkaniowo-usługowych należy:**

realizację zagospodarowania stref poprzedzić opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym powierzchnia terenu obejmowanego planem nie może być mniejsza niż 1 ha i teren taki winien przylegać do istniejącej drogi publicznej oraz mieć możliwość powiązań z sieciami infrastruktury technicznej.

W planach należy uwzględnić następujące wytyczne:

- określić możliwość lokalizacji wskazanych funkcji na poszczególnych działkach jako:
  - a) wyłącznie wolnostojące budynki mieszkalne wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin jednokondygnacyjnymi budynkami garażowymi i gospodarczymi,
  - b) wyłącznie wolnostojące lub bliźniacze budynki usługowe lub handlowe, lub usługowo-handlowe,
  - c) wolnostojące budynki usługowe, handlowe lub usługowo-handlowe i zabudowa jednorodzinna,
  - d) lokale usługowe, handlowe lub usługowo-handlowe wbudowane w partery budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących,
- powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejsza niż 0,05 ha, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 0,03 ha, dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,025 ha oraz nie większa niż 0,15 ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie większa niż 0,10 ha dla zabudowy bliźniaczej, nie większa niż 0,05 ha dla zabudowy szeregowej.
- na działkach z zabudową mieszkaniową i usługową lub mieszkaniową i handlową oraz wyłącznie usługową lub handlową, powierzchnię działki dostosować do programu inwestycyjnego i potrzeby wyznaczenia miejsc parkingowych, minimalnie wg wskaźnika: 2 miejsca na 1 dom mieszkalny, 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub handlowego,
- ustalenie zasady:
  - nieprzekraczania na działkach budowlanych 70% powierzchni zabudowy i utrzymania co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego oraz zastosowania wskaźników intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8,

- przebiegu sieci infrastruktury technicznej przede wszystkim pomiędzy pasami drogowymi i liniami rozgraniczającymi dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i liniami zabudowy,
- stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej wysokości 12 m,
- kształtowania brył budynków z dachami spadowymi, o spadkach kalenic nie przekraczających 45<sup>0</sup>,
- ukierunkowania najdłuższych kalenic dachów,
- ustalenie zasad ujęcia, oczyszczania i odprowadzanie ścieków w sposób nie powodujący wprowadzania substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń - określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- określenie sposobów zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ogrzewania,
- zastosowanie rozwiązań komunikacyjnych wykluczających bezpośrednie zjazdy na działki z drogi publicznej ponadlokalnej.\*\*

### **Strefa rozwoju zabudowy „M”**

Strefa ta obejmuje niezabudowany dotychczas obszar do przeznaczenia głównie na cele nierolnicze, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy, wymagającej wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W szczególności w strefie tej winny być stworzone warunki do przenoszenia zabudowy z terenów, które będą przeznaczone na inwestycje celu publicznego o ponadlokalnym znaczeniu (np. droga ekspresowa) oraz nowej zabudowy, która nie może być już lokalizowana w ciasnych pasmach zabudowy, usytuowanej wzdłuż dróg. Strefa obejmuje grunty rolne, wymagające przeznaczenia na cele nierolnicze.

W strefie tej ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie wolnego od zabudowy pasa terenu pod projektowaną drogę ekspresową S19, zgodnie z decyzją Wojewody Podkarpackiego znak ŚR.IV-6613/13/08 z dnia 07.11.2008 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację tego przedsięwzięcia,
- zastosowanie powiązań komunikacyjnych obszaru zabudowy z wyeliminowaniem bezpośrednich wjazdów na drogę S19,

- scalenie i podział nieruchomości, z możliwością etapowania tej procedury dla poszczególnych części strefy, przy czym minimalna wielkość działki nie powinna być mniejsza niż:
  - 0,05 ha dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - 0,07 ha dla zagrody,
- utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zapewnienie ochrony występujących, dwóch stanowisk archeologicznych,
- dopuszczenie obiektów dla działalności gospodarczej z wykluczeniem obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko – jeśli raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wykaże możliwość pogorszenia stanu środowiska,
- lokalizację usług,
- dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający ład przestrzenny, ukształtowane przestrzenie publiczne, linie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
- dążenie – przy sytuowaniu zabudowy zagrodowej – do realizacji budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych i gospodarczych na zapleczu zabudowy mieszkaniowej,
- ustalenie zasady:
  - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej czterech kondygnacji nadziemnych,
  - kształtowania brył budynków z dachami spadowymi, z zastosowaniem elementów nawiązujących do tradycji regionalnej,
  - wyznaczania co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego (oprócz miejsc w garażu),
  - utrzymania na działkach co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego,
  - przebiegu sieci infrastruktury technicznej przede wszystkim pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i liniami zabudowy.

\* Strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej „MN1”

Strefa ta obejmuje niezabudowany dotychczas obszar w Górnicy przy granicy z Wólką Sokołowską, w sąsiedztwie istniejącego zbiornika wodnego "Niedźwiadek", na którym przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W strefie tej ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- wyznaczenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 0,05 ha i nie większej niż 0,20 ha, powiązanych komunikacyjnie z istniejącą drogą publiczną,
- uwzględnienie odległości od granicy istniejącego w sąsiedztwie lasu,
- uwzględnienie możliwości zapewnienia dojazdu do zbiornika wodnego położonego poza południową granicą terenu i miejsc parkowania dla samochodów,
- utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie obiektów dla działalności usługowej i handlowej, z wykluczeniem obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający ład przestrzenny,
- ustalenie zasady:
  - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości budynków mieszkalnych nie przekraczającej dwóch kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków usługowych lub handlowych nie przekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych,
  - kształtowania brył budynków z dachami spadowymi, nie przekraczającymi 45° spadku połaci,
  - wyznaczania co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów w granicach każdej działki budowlanej (oprócz miejsc w garażu),
  - utrzymania na działkach co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego,
  - przebiegu sieci infrastruktury technicznej przede wszystkim pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i liniami zabudowy.\*

### **Strefa produkcyjno-składowo-usługowa PU<sup>XV</sup>PU1<sup>XV</sup>**

Strefa ta obejmuje północną część miasta Sokołowa Młp. po wschodniej stronie drogi krajowej Nr 19, stanowi dotychczas niezabudowane grunty rolne niskiej wartości bonitacyjnej i wskazuje się je do przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej z dopuszczeniem handlu - zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego w strefie PU, <sup>XV</sup>PU1<sup>XV</sup>:

- utrzymanie rezerwy terenowej pod przebieg odcinka drogi ekspresowej S19, zgodnie z przebiegiem określonym w decyzji Wojewody Podkarpackiego znak ŚR.IV-6613/13/08 z dnia 07.11.2008 r. o „środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie drogi ekspresowej S-19 na odcinku od początku projektowanej obwodnicy Sokołowa Małopolskiego km 448+086,12 do projektowanego Węzła Świlcza km 4+947,99 wraz z budową drogi krajowej Nr 19 na odcinku od początku obwodnicy Sokołowa Małopolskiego do Stobiernej (odcinki 1 i 2) według wariantu 5, od Stobiernej przez Węzeł Rzeszów Wschodni do istniejącego ronda w Załężu według wariantu I (odcinki 3 i 4) oraz rozwiązanie Węzła Świlcza wariantem półkoniczyna z pętlami naprzeciwległymi...” oraz rezerwy pod węzeł drogowy skrzyżowania projektowanej drogi ekspresowej S19, drogi krajowej nr 19, zachodniej obwodnicy drogowej miasta Sokołowa Młp. i drogi powiatowej Nr 1366R,
- lokalizacja obiektów produkcyjnych, obiektów składowo-magazynowych i usługowych w sposób, który nie spowoduje pogorszenia walorów Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanu środowiska na obszarach oznaczonych na rysunku studium symbolami R i CMU oraz na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, położonych w sąsiedztwie,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych przepisami z zakresu ochrony środowiska, <sup>XV</sup> z dopuszczeniem w części strefy oznaczonej symbolem PU1 realizacji przedsięwzięć dotyczących magazynowania gazów łatwopalnych i łatwopalnych gazów ciekłych kategorii 1 lub 2 (w tym gazu płynnego) i gazu ziemnego w ilości większej niż 50 Mg, wykorzystywanych do celów grzewczych oraz technologicznych <sup>XV</sup>,
- dopuszczenie eksploatacji kruszywa mineralnego w południowo-wschodniej części obszaru i w granicach określonych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego<sup>XV</sup>,
- dopuszczenie w części strefy oznaczonej symbolem PU1 lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW <sup>XV</sup>,
- zapewnienie ochrony prawnej występujących trzech stanowisk archeologicznych,

- zagospodarowanie strefy w sposób zapewniający wgląd na panoramę miasta Sokołowa Młp. od strony północnej,
- lokalizacja budynków z zachowaniem czytelnych linii zabudowy, o wysokości: nie przekraczającej 17 m w części strefy oznaczonej symbolem PU<sup>XV</sup> i 25 m w części strefy oznaczonej symbolem PU1<sup>XV</sup>, z dachami płaskimi lub spadowymi o spadkach głównych połaci nie przekraczających 30<sup>0</sup>, z zastosowaniem stopniowania wysokości, uwzględniających ukształtowanie terenu,
- lokalizacja urządzeń i budowli o wysokości nie przekraczającej 90m,
- ustalenie zasad podziału na działki o kształcie i wielkości, które umożliwią lokalizację obiektów zgodnie z przeznaczeniem, spełniających warunki techniczne zabudowy i otoczenie terenem biologicznie czynnym o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni działki w części strefy oznaczonej symbolem PU<sup>XV</sup> i nie mniejszej niż 10% w części strefy oznaczonej symbolem PU1,
- wskaźnik intensywności zabudowy w części strefy oznaczonej symbolem PU 1 nie większy niż 1,8,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej w części strefy oznaczonej symbolem PU1<sup>XV</sup>,
- niedopuszczanie lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem południowo-zachodniej części strefy oznaczonej symbolem "UM" gdzie dopuszcza się obiekty hotelarskie<sup>XV</sup> i części strefy oznaczonej symbolem PU1,
- niedopuszczenie w części strefy oznaczonej symbolem PU1 lokalizacji przedsięwzięć a także obiektów związanych z ubojem zwierząt, przetwarzaniem mas bitumicznych oraz powodujących powstawanie odorów – oddziałujących poza granice strefy<sup>XV</sup>,
- zastosowanie powiązań komunikacyjnych obszaru z wyeliminowaniem bezpośrednich wjazdów na projektowaną drogę S19, z wykorzystaniem istniejących dróg,
- wyznaczenie dróg wewnętrznych i publicznych dojazdowych, o parametrach zapewniających poruszanie się ciężkich pojazdów samochodowych,
- wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na parkingach ogólnodostępnych lub w granicach poszczególnych terenów inwestycyjnych, w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na 4 zatrudnionych, 25 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych w części strefy oznaczonej symbolem PU,

- <sup>xv</sup> wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na parkingach ogólnodostępnych lub w granicach poszczególnych terenów inwestycyjnych, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych pracowników na zmianie dla obiektów produkcyjnych lub 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu w części strefy oznaczonej symbolem PU1<sup>xv</sup>,
- uwzględnienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury, w tym łączności publicznej, <sup>xv</sup> a w tym na części strefy oznaczonej symbolem PU1 dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych, głównych punktów zasilających wysokiego napięcia 110kV (GZP), rozdzielczych punktów zasilających wysokiego i średniego napięcia (RPZ) oraz złączy kablowych średniego napięcia, budowy zbiorników na gaz w postaci płynnej – LPG i LNG, oraz realizacji stacji redukcyjnych gazu, przyzakładowych oczyszczalni ścieków,
- ustalenie zasad odprowadzania ścieków i odpadów przemysłowych w części strefy oznaczonej symbolem PU1 w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntów substancji zanieczyszczających, w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, <sup>xv</sup>
- ustalenie zasad wyposażenia w pełną infrastrukturę techniczną i jej powiązań z sieciami infrastruktury komunalnej,
- <sup>xv</sup> dopuszczenie w części strefy PU1 budowy, przebudowy, modernizacji oraz likwidacji systemu melioracji podstawowej oraz szczegółowej oraz przebudowy, skanalizowania, likwidacji i zmian przebiegu rowów melioracyjnych, cieków wodnych i wód powierzchniowych oraz budowy ujęć wody, <sup>xv</sup>.
- dopuszczenie utrzymania występujących enklaw zieleni wysokiej sklasyfikowanej jako grunty leśne<sup>xv</sup>, lub przeznaczenie ich na cele nieleśne – po uprzednim uzyskaniu zgody właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia, <sup>xv</sup>
- ustalenie zasad sytuowania i parametrów obiektów reklamowych wzdłuż dróg, w sposób nie naruszający ładu przestrzennego i bezpieczeństwa ruchu drogowego.

### **[Strefa produkcyjno-składowo-usługowa PU<sup>xvi</sup>**

Strefa ta obejmuje teren położony na granicy dwóch obrębów ewidencyjnych Nienadówka i Trzeboś, po północnej stronie drogi publicznej gminnej prowadzącej z Nienadówki do Trzebosi Górnej. Stanowi teren w ponad 90% zagospodarowany budynkami

i obiektami zakładu STYROBUD B.T.K Radomscy Sp.J. z Trzebosi oraz stacji paliw ATP TRZEBOŚ, DELTA-EURO-TRANS Z.Sowa oraz JUWIPOL J. Prucnal, który wskazuje się do przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej z dopuszczeniem handlu.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego w strefie PU<sup>XVI</sup>:

- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem wykazania braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW,
- lokalizacja budynków o wysokości nie przekraczającej 15 m, z dachami płaskimi lub spadowymi o spadkach głównych połaci nie przekraczających 30<sup>0</sup>,
- uwzględnienie przy lokalizacji obiektów budowlanych wyników rozpoznania warunków gruntowo-wodnych wynikających z wykonanych badań geotechnicznych,
- zagospodarowanie terenu jako jednej działki budowlanej z dopuszczeniem wydzielenia nie więcej niż dwóch działek bezpośrednio przylegających do drogi publicznej o powierzchniach każdej z nich nie większych 1 ha,
- dopuszczenie opracowania planu dla całej strefy lub dla jej części,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć a także obiektów związanych z ubojem zwierząt, przetwarzaniem mas bitumicznych oraz powodujących powstawanie odorów – oddziałujących poza granice strefy,
- wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na parkingach ogólnodostępnych lub w granicach poszczególnych działek budowlanych, w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na 5 zatrudnionych, 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu, 25 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych.]<sup>XVI</sup>

## **Strefy rolno-osadnicze „RM”**

Strefy rolno-osadnicze obejmują obszary rolne z występującą rozproszoną zabudową głównie zagrodową, przemieszaną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, i sporadycznie występującą pozarolniczą działalnością gospodarczą (głównie związaną z istniejącymi siedliskami mieszkaniowymi lub zagrodowymi).

W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- użytkowanie terenów we wszystkich formach rolniczego wykorzystania gruntów<sup>1</sup> z ograniczonym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej,
- kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, wkomponowanej w krajobraz,
- preferowanie zabudowy letniskowej na obszarze oznaczonym symbolem RM1,
- dopuszczenie dostosowania opuszczonych budynków mieszkalnych dla funkcji wypoczynkowych,
- stosowanie głównie indywidualnych rozwiązań zapewniających:
  - dostęp drogami wewnętrznymi do układu dróg publicznych,
  - wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
  - odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,
- zachowanie dróg dojazdowych do pól, o szerokości zapewniającej swobodne poruszanie się pojazdów i sprzętu rolniczego.

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref rolno-osadniczych należy:**

- preferować lokalizację siedlisk związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych położonych w rejonach poszczególnych obszarów,
- umożliwiać przekształcanie istniejących gospodarstw rolnych w gospodarstwa agroturystyczne,

---

<sup>1</sup> Przez „rolnicze wykorzystanie gruntów” należy rozumieć wszystkie formy zagospodarowania i zabudowy terenów, nie powodujące wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej, jak stanowią przepisy szczególne dotyczące ochrony gruntów rolnych

- dopuszczać realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie tam, gdzie nie występuje oddziaływanie związane produkcją rolną (w tym z nawożeniem i ochroną roślin oraz hodowlą zwierząt),
- ustalić zasadę:
  - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej dwóch lub jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych i jednej kondygnacji dla budynków gospodarczych,
  - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym, z symetrycznymi dachami spadowymi, z zastosowaniem elementów architektury regionalnej,
- poza terenami położonymi poza zasięgiem komunalnych systemów infrastruktury technicznej stosować indywidualne rozwiązania w tym zakresie i preferować indywidualne systemy oczyszczania ścieków na własnych działkach,
- ustalić linie rozgraniczające dróg dojazdowych do pól zapewniające swobodne poruszanie się pojazdów ze sprzętem rolniczym.

**W strefach wskazanych „C”, „MU”, „MU<sup>XVI</sup>”, „MU<sup>XVII</sup>”, „MU1”, \*MU2, MU3\*, \*\*MN/U\*\*, MU 4, \*MN1\*, „M”, P,U, PU<sup>XVI</sup> i „RM” przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zadania wynikające z potrzeb obrony cywilnej.**

### **Strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej „R”**

Strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej to obszary niezabudowanych kompleksów gruntów rolnych ze sporadycznie występującą zabudową zagrodową.

W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- rolnicze wykorzystanie gruntów,
- zalesienia i zadrzewienia śródpolne o charakterze glebochronnym i wodochronnym,
- realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych w tym zbiorników retencyjnych wody,
- rozwój funkcji wypoczynkowych, turystyczno-rekreacyjnych i sportowych na obszarach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku studium symbolem UT,
- wykorzystanie istniejących złóż surowców mineralnych,
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych,
- modernizacja i realizacji nowych dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- realizacja urządzeń, służących poprawie efektywności wykorzystania terenów dla produkcji rolnej,
- utrzymanie istniejących, pojedynczych siedlisk rolniczych<sup>1</sup>.

W strefach oznaczonych symbolami R1, R2 i R3 ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:

- zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- utrzymanie w północnej części strefy R3 rezerwy terenowej pod odcinek zachodniej obwodnicy miasta Sokołowa Młp.,
- utrzymanie rezerwy terenowej pod węzeł komunikacji drogowej w zachodniej części strefy R1,
- dopuszczenie w strefie R3 lokalizacji obiektów nie związanych z produkcją rolną (produkcyjnych, magazynowo-składowych, usługowych i handlowych, a także hotelu w południowej części strefy), nie zaliczanych wg przepisów dot. ochrony środowiska do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na powierzchni nie przekraczającej 50% strefy, o wysokości budynków nie przekraczających wysokości 15m i kubaturze nie przekraczającej 3 tyś. m<sup>3</sup>, z dachami płaskimi lub spadowymi o nachyleniu połaci nie większym niż 30<sup>0</sup>,
- dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości do 90 m, w tym z zakresu łączności publicznej.

\*W strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonej symbolem R4 ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

- rolnicze wykorzystanie gruntów,
- realizacja urządzeń, służących poprawie efektywności wykorzystania terenów dla produkcji rolnej,
- realizacja lokalnych i ponadlokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz lokalizacji budynków,
- ochrona występującego stanowiska archeologicznego.\*

---

<sup>1</sup> Przez „siedlisko rolnicze” należy rozumieć wydzieloną według ewidencji gruntów działkę rolniczą, zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego przez właściciela tej działki.

[W strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonej symbolem R<sup>XVI</sup> ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

- rolnicze wykorzystanie gruntów,
- realizacja urządzeń, służących poprawie efektywności wykorzystania terenów dla produkcji rolnej,
- realizacja lokalnych i ponadlokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji budynków,
- zakaz lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.]<sup>XVI</sup>

[W strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonej symbolem R<sup>XVII</sup> ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

- rolnicze wykorzystanie gruntów,
- realizacja lokalnych i ponadlokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji budynków,
- uwzględnienie zasad wynikających z ograniczeń związanych z możliwością położenia w strefie ochronnej określonej przepisami szczególnymi - 50 m od granicy cmentarza.]<sup>XVII</sup>

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy:**

- nie dopuszczać realizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem:
  - siedlisk rolniczych na działkach sąsiadujących z działkami zabudowanymi,
  - pojedynczych budynków mieszkalnych na działkach wydzielanych z istniejących działek siedliskowych,przy czym dopuszczenia te nie mogą mieć miejsca na terenach zalewowych,
  - urządzeń i obiektów sportowych, turystycznych, wypoczynkowych oraz pensjonatów i domów zamieszkania sezonowego na wskazanych terenach oznaczonych symbolem UT, według zasad określonych w strefach MU,
  - zabudowy obejmującej mniej niż 50% obszaru R3,
- przy realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dążyć do skupiania ich we wspólne korytarze przebiegów,

- na terenach położonych poza zasięgiem komunalnych systemów infrastruktury technicznej stosować indywidualne rozwiązania w tym zakresie i preferować indywidualne systemy oczyszczania ścieków na własnych działkach,
- umożliwiać realizację śródpolnych zadrzewień o charakterze glebochronnym i wodochronnym.

### **Strefy leśne „L”**

Strefy te obejmują istniejące kompleksy leśne oraz położone w ich sąsiedztwie grunty rolne odpowiednie do zalesienia.

W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie i ochrona istniejących lasów,
- powiększenie obszarów leśnych poprzez zalesienie wszystkich, odpowiednich do tego gruntów,
- dopuszczenie wyznaczenia działek budownictwa jednorodzinnego na terenie Leśnictwa Marynin w obszarze L<sub>1</sub> oraz sieci infrastruktury technicznej,
- pozostawienie istniejących obiektów (budynków mieszkalnych i zagrodowych), z możliwością przekształcenia na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- dopuszczenie realizacji studni głębinowych dla ujęć wody na terenach oznaczonych na rysunku studium jako wskazanych do rozbudowy ujęć wody w Turzy i Górnio.

### **Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref leśnych należy:**

- gospodarkę w istniejących lasach prowadzić w oparciu o plany lub uproszczone plany urządzenia lasów, z uwzględnieniem udostępnienia ich dla spacerowiczów,
- stworzyć formalne i organizacyjne warunki do zalesiania gruntów przez ich właścicieli,
- dążyć do urządzenia bezpiecznych dla lasów i ludzi miejsc krótkiego wypoczynku oraz postojów dla samochodów osobowych,
- w granicach terenów wskazanych do rozbudowy ujęć wody nie dopuszczać do realizacji przedsięwzięć, mogących spowodować wprowadzanie zanieczyszczeń do gruntu i wód, a studnie głębinowe usytuować w taki sposób, aby strefy ochrony bezpośredniej ujęć nie wykaczały poza granice tych terenów oraz nie obejmowały istniejących dróg oraz terenu szkoły w Turzy.

## **7 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Wobec braku zawartych w wojewódzkim rejestrze zadań samorządowych sformułowanych przez Sejmik Województwa Podkarpackiego i zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Małopolski nie wyodrębniono takich zadań.

Jednak zidentyfikowane uwarunkowania wskazują, że do zadań ponadlokalnych należy zaliczyć:

- budowę odcinka drogi krajowej oraz, w tym obwodnicy miasta Sokołowa Młp. ,
- modernizację dróg powiatowych i wojewódzkich,
- budowę magistralnych sieci elektrycznych,
- utrzymanie obiektów lecznictwa specjalistycznego i specjalistycznej opieki w Górnicy,
- budowę nowych zbiorników retencyjnych.

Dopuszcza się na obszarze gminy prowadzenie prac geologiczno – wiertniczych, mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego poza terenami wskazanymi pod zabudowę oraz na warunkach przepisów Prawa geologicznego i górniczego.

## **8 Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy obowiązkowo sporządzać na podstawie przepisów szczególnych dla:

- terenów stanowiących grunty rolne lub leśne, które zamierza się przeznaczyć na cele nierolnicze lub nieleśne - podstawa prawna: art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 z 1995 r. poz. 78 z późniejszymi zmianami),
- dla obszarów, na których przewiduje się realizację celów publicznych – podstawa prawna art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu

przestrzennym ze zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w szczególności dla:

- obiektów i urządzeń usług publicznych,
  - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, realizowanych poza granicami pasów drogowych,
  - nowych dróg publicznych lub przebudowy dróg publicznych istniejących, związanej poszerzeniem lub zmianą przebiegu pasów drogowych,
  - terenów, na których przewidywać się będzie – w granicach stref wskazanych pod koncentrację osadnictwa – realizację budownictwa mieszkaniowego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, podstawa prawna – art. 13 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami),
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy obowiązkowo sporządzać ze względu na istniejące uwarunkowania (art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), a zwłaszcza ze względu na potrzebę zapewnienia ładu przestrzennego oraz ochrony niektórych obszarów dla:
- strefy ochrony konserwatorskiej „A” w mieście Sokołowie Młp., ze względu na potrzebę stworzenia warunków dla rewaloryzacji i uporządkowania terenów położonych w tej strefie,
  - północnej części strefy „CMU” oraz wschodniej części strefy „MU” w środkowej Trzebosi, ze względu na konieczność zaplanowania sposobu zagospodarowania terenów z zachowaniem walorów widokowych w strefach ekspozycji,
  - stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej R dla stworzenia podstawy prawnej zakazu zabudowy,
  - obszarów funkcjonalnych, ze względu na potrzebę umożliwienia etapowego inwestowania na tych obszarach z zapewnieniem prawidłowości docelowych rozwiązań przestrzennych.

Gmina zamierza sporządzić plany miejscowe dla terenów objętych I i II zmianą studium, wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz dla strefy „M” – rozwoju zabudowy, \*MN1 - strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej\*, stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej R1, R2 i R3 i PU<sup>XV</sup>PU1<sup>XV</sup>, PU<sup>XVI</sup> - strefy produkcyjno-usługowo-składowej, - w całościach lub częściach tych stref, [obszaru cmentarza ZC<sup>XVII</sup> wraz z terenami

obejmującymi przyległe obszary oznaczone symbolami MU<sup>XVII</sup> i R<sup>XVII</sup>, w częściach wprowadzających ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z poszerzeniem istniejących stref sanitarnych od granic cmentarza.]<sup>XVII</sup> \*a także sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXI/254/97 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 10 grudnia 1997 r. w części położonej w granicach strefy "MU2" i zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Północ II" uchwalonego uchwałą Nr XX/189/08 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 24 września 2008 r. w części położonej a granicach terenu "MU3". \*

\*\*\*Zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla "Pod Lipą" w Sokołowie Młp. uchwalonego uchwałą nr XXXVI/371/2010 Rady Miejskiej W Sokołowie Małopolskim z dnia 25 stycznia 2010 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 25 poz. 570 z dnia 2 kwietnia 2010 r.\*\*\*

Zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - ze względu na położenie w terenie leśnym, wymagającym uzyskania zgody właściwych organów na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne:

- dla studni głębinowych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej w Turzy - poza terenem funkcjonalnym oznaczonym na rysunku studium symbolem UP, strefą polityki przestrzennej MU oraz poza pasami drogowymi istniejących dróg, w Górnice - poza pasem drogowym drogi krajowej nr 19.

Granice planu dla studni głębinowych wyznaczyć w granicach planowanych stref ochrony bezpośredniej,

- dla odcinków trasy wodociągu wraz z niezbędną infrastrukturą.

Granice trasy odcinków wodociągu z infrastrukturą wyznaczyć w pasie o szerokości minimalnej, niezbędnej dla technicznego wykonania przedsięwzięć.

[Zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2006/08 terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i komunikacji w Sokołowie Małopolskim, uchwalonego uchwałą Nr XIX/175/08 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 28 lipca 2008 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 11 poz. 237 z dnia 27 lutego 2009 r., wynikającą ze zniesienia rezerwy terenu pod lokalizację drogi publicznej stanowiącej połączenie drogi Sokołów-Leżajsk z drogą krajową Nr 19.]<sup>XVI</sup>

Projekty planów winny być sporządzane sukcesywnie, przy uwzględnieniu nasilenia potrzeb inwestycyjnych na poszczególne tereny oraz jako przygotowanie ofert terenowych dla przyszłych inwestorów - zwłaszcza inwestycji związanych z rozwojem gospodarczym miasta i gminy oraz tworzeniem nowych miejsc pracy. W granicach wymienionych terenów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą być sporządzane dla ich części, przy czym określając granice terenów projektów planów należy:

- obejmować teren, na którym możliwe będzie ustalenie powiązań komunikacyjnych z najbliższymi drogami publicznymi, z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, zaprojektowanie zasad zagospodarowania umożliwiających tworzenie przestrzeni publicznych,
- obejmować w miarę możliwości całe obszary funkcjonalne, oznaczone symbolami DG, UP, UK, UT, UM, \*\*\*MW\*\*\*. <sup>XIV</sup>U,P<sup>XIV</sup>.

Wymienione zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania mogą być pominięte w przypadkach lokalizacji inwestycji na pojedynczych działkach budowlanych, uzbrojonych w infrastrukturę techniczną i położonych w sąsiedztwie działek zabudowanych, jeżeli ich lokalizacja będzie zgodna z przepisami szczególnymi i ustaleniami niniejszego studium.

*W strefach koncentracji osadnictwa oznaczonych symbolami MU 4 sporządzane plany miejscowe nie mogą obejmować powierzchni mniejszej niż 1 ha, przy czym tereny obejmowane takimi planami muszą mieć dostęp do istniejącej drogi publicznej i możliwość powiązań z komunalnymi sieciami infrastruktury technicznej.*

**SYNTEZA USTALEŃ**  
**XVI ZMIANY**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA SOKOŁÓW MŁP.**

Sporządzana XVI fragmentaryczna zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami, stanowi realizację uchwały Nr LVII/671/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. - w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały. Uchwała ta była poprzedzona wnioskami kierowanymi do Urzędu Gminy

Przedmiotowa zmiana studium została sporządzona stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

XVI zmiana studium obejmuje dwa odrębne obszary, jeden położony na granicy miejscowości Trzeboś i Nienadówka oraz drugi położony w mieście Sokołów Małopolski. W obowiązującym dokumencie Studium obszar pierwszy stanowi dwa tereny działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku studium symbolami DG i DG1 oraz części przyległych do tych terenów obszarów: strefy koncentracji osadnictwa oznaczonej symbolem MU i rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonej symbolem R. Obszar drugi stanowi rezerwę terenu pod projektowaną drogę powiatową oznaczoną na rysunku Studium symbolem KZ 1, stanowiącą powiązanie drogi wojewódzkiej Sokołów – Leżajsk z dawną drogą krajową Nr 19 a obecnie drogą wojewódzką.

Obszar pierwszy XVI zmiany Studium wskazany został w całości jako „Strefa produkcyjno-składowo-usługowa oznaczona symbolem PU. Przyjęty kierunek stanowi usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania zajętego w ponad 93% pod zakład STYROBUD B.T.K Radomscy Sp.J. z Trzebosi oraz stację paliw ATP TRZEBOŚ, DELTA-EURO-TRANS Z. Sowa oraz JUWIPOL J. Prucnal.

Tereny w granicach obszaru drugiego stanowiącego przedmiot XVI zmiany Studium zostały odpowiednio przyporządkowane do przylegających stref koncentracji osadnictwa MU i rolniczej przestrzeni produkcyjnej R oraz do obszaru funkcjonalnego koncentracji różnorodnej działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowej DG oraz obszaru funkcjonalnego usługowo-produkcyjnego U,P.

Wprowadzone zmiany wyróżnione zostały w jednolitym tekście studium kolorem niebieskim oraz umieszczonym w indeksie górnym symbolem „<sup>XVI</sup>”.

W XVI zmianie studium dla strefy produkcyjno-usługowo-składowej oznaczonej na rysunku studium symbolem PU<sup>XVI</sup> ustalono nowe kierunki i wytyczne do planu miejscowego, natomiast w granicach pozostałych stref i obszarów oznaczonych symbolami MU<sup>XVI</sup>, R<sup>XVI</sup>, DG<sup>XVI</sup> i U,P<sup>XVI</sup> ustalone kierunki wpisane zostały w strukturę istniejących zapisów studium oraz w niezbędnym zakresie uzupełnione.

Zmiana studium jest przedstawiona w jednolitym tekście studium poprzez wpisanie się w jego jednolitą strukturę zapisów (str. 2, 3, 16, 29, 30, 31, 34, 35, 46, 47, 49, 51, 54 i 55,) i jednolitym rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wraz z diagnozą stanu i uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego stanowią załączniki do uchwały Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. w sprawie uchwalenia XVI zmiany studium.

Przy opracowaniu projektu XVI zmiany, w tym określeniu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, oparto się na bilansach terenowych oraz analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta Sokołowa Młp. sporządzonej na potrzeby XII zmiany studium w roku 2016 gdyż są one nadal aktualne. Dokonano przy tym diagnozy stanu i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmowanych zmianą studium, w powiązaniu z terenami sąsiednimi.

Ustalenie XVI zmiany studium są uzupełnieniem ustaleń ogólnych studium obowiązującego, wynikających zarówno z obowiązujących aktualnie przepisów prawa jak i konieczności wskazania optymalnego sposobu zagospodarowania, w odpowiedzi na aktualne potrzeby i zamiary rozwoju gospodarczego gminy i miasta Sokołowa Młp.

**SYNTEZA USTALEŃ**  
**XVII ZMIANY**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA SOKOŁÓW MŁP.**

Sporządzana XVII fragmentaryczna zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami, stanowi realizację uchwały Nr LIX/679/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. - w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały. Uchwała ta była poprzedzona wnioskami kierowanymi do Urzędu Gminy

Przedmiotowa zmiana studium została sporządzona stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

XVII zmiana studium obejmuje dwa odrębne obszary jeden położony w miejscowości Trzeboś oraz drugi położony w mieście Sokołów Małopolski. W obowiązującym dokumencie Studium obszar pierwszy stanowi fragmenty strefy koncentracji osadnictwa oznaczonej symbolem MU, strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonej symbolem R oraz terenu istniejącego cmentarza. Obszar drugi stanowi części strefy koncentracji osadnictwa oznaczonej symbolem MU oraz strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonej symbolem R. Obszar ten bezpośrednio przylega do obszaru usługowo-produkcyjnego oznaczonego symbolem U,P.

Obszar pierwszy XVII zmiany Studium wskazany został pod poszerzenie cmentarza wraz ze strefami do 50 m od granic tego terenu w których utrzymano istniejące kierunki zagospodarowania przy jednoczesnym wskazaniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu jakie będą wywołane przeznaczeniem nowych terenów pod lokalizację cmentarza. W obszarze tym tereny oznaczone zostały odpowiednio symbolami ZC, MU oraz R.

Teren w granicach obszaru drugiego stanowiącego przedmiot XVII zmiany Studium został wskazany jako obszar usługowo-produkcyjny oznaczony symbolem U,P dla którego przyjęte kierunki i zasady zagospodarowania ustalono jak dla istniejącego obszaru w granicach którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzone zmiany wyróżnione zostały w jednolitym tekście studium kolorem czerwonym oraz umieszczonym w indeksie górnym symbolem „<sup>XVII</sup>”.

Zmiana studium jest przedstawiona w jednolitym tekście studium poprzez wpisanie się w jego jednolitą strukturę zapisów (str. 2, 3, 27, 28, 29, 30, 34, 36, 49, 51, 54 i 55) i jednolitym rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wraz z diagnozą stanu i uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego stanowią załączniki do uchwały Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. w sprawie uchwalenia XVII zmiany studium.

Przy opracowaniu projektu XVII zmiany, w tym określeniu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, oparto się na bilansach terenowych oraz analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta Sokołowa Młp. sporządzonej na potrzeby XII zmiany studium w roku 2016 gdyż są one nadal aktualne. Dokonano przy tym diagnozy stanu i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmowanych zmianą studium, w powiązaniu z terenami sąsiednimi.

Ustalenie XVII zmiany studium są uzupełnieniem ustaleń ogólnych studium obowiązującego, wynikających zarówno z obowiązujących aktualnie przepisów prawa jak i konieczności wskazania optymalnego sposobu zagospodarowania, w odpowiedzi na aktualne potrzeby i zamiary rozwoju gospodarczego gminy i miasta Sokołowa Młp.

**DIAGNOZA STANU I UWARUNKOWANIA  
DOTYCZĄCE TERENU OBJĘTEGO XVII ZMIANĄ STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY I MIASTA SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI**

Załącznik do uchwały Nr ... / ... /2024  
Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim  
z dnia 29 lutego 2024 r.

Analizę stanu zagospodarowania i ocenę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono w dostosowaniu do wymagań określonych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp.

## **1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.**

Obszary objęte granicami opracowania XVII zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołowa Młp., uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 r. Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami, stanowią dwa odrębne, niepowiązane ze sobą przestrzennie ani funkcjonalnie fragmenty gminy.

### **Obszar 1**

Stanowi teren położony w miejscowości Trzeboś, na południe od istniejącego cmentarza parafialnego, Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Opatrzności Bożej. Przedmiotowy obszar przylega bezpośrednio do granicy istniejącego cmentarza, w jego zasięgu zlokalizowana jest kaplica cmentarna oraz zabudowania plebanii, pozostała część obszaru stanowi teren rolny niezabudowany, odłogowany, nieużytkowany rolniczo. Do północnej granicy obszaru przylegają tereny parafii w granicach których zlokalizowany jest kościół oraz cmentarz. Wschodnia oraz południowa granica obszaru opracowania sąsiaduje z terenami rolnymi niezabudowanymi w części stanowiącymi własność parafii. Do zachodniej granicy przylegają tereny parafii, poza którymi równolegle go granicy obszaru przebiega droga publiczna gminna ul. Kościelna.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru zlokalizowane są sieci wodociągowe, gazowe i kanalizacji sanitarnej oraz napowietrzne linie energetyczne. Stanowią one infrastrukturę techniczną zapewniającą obsługę istniejących terenów zabudowy miejscowości Trzeboś. Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków mieszkalnych miejscowości Trzeboś, w tym zlokalizowanych w strefie sanitarnej od istniejącego cmentarza.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a więc jego przeznaczenie nie jest formalnie ustalone. W obowiązującym dokumencie Studium obszar pierwszy stanowi fragmenty strefy koncentracji osadnictwa oznaczonej symbolem MU oraz strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonej symbolem R.

### **Obszar 2**

Położony jest po południowej stronie ul. Tysiąclecia (stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej Nr 875) w Sokołowie Małopolskim, pomiędzy tą ulicą, terenem oczyszczalni ścieków, drogą gminną Nr 3487, dojazdową do oczyszczalni i istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W północno-zachodniej części przedmiotowego obszaru, w granicach działki bezpośrednio przylegającej do ul. Tysiąclecia, zlokalizowana jest zabudowa usługowa, pełniąca dawniej funkcje restauracyjno-hotelową, „domu weselnego”; obecnie obiekt nie jest użytkowany. Pozostała część obszaru jest gruntem rolnym odłogowanym, z nielicznymi zakrzaczeniami. Przedmiotowy teren sąsiaduje od strony północnej poprzez drogę

województwą z działkami zabudowy mieszkaniowej oraz terenami rolnymi niezabudowanymi, od strony wschodniej poprzez drogę gminną z terenem o ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczeniu pod zabudowę usługowo-produkcyjną, w granicach którego w północno-wschodniej jego części, trwa realizacja restauracji McDonald's. Do zachodniej granicy przylegają tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (kancelaria adwokacka), natomiast do południowej teren oczyszczalni ścieków oraz użytków rolnych niezabudowanych.

W granicach przedmiotowego obszaru oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz energetycznej. Bliskie sąsiedztwo od strony północno-wschodniej stanowi węzeł komunikacyjny z dwoma skrzyżowaniami okrężnymi, stanowiący powiązanie dróg wojewódzkich z drogą krajową S 19.

Obszar ten obejmuje tereny które nie mają formalnie ustalonego przeznaczenia, w jego granicach nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Według obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołowa Młp., przeważająca, północna część obszaru położona jest w strefie polityki przestrzennej oznaczonej symbolem MU, tj. w strefie koncentracji osadnictwa, a południowa, w strefie polityki przestrzennej oznaczonej symbolem R, tj. w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

## **2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY.**

### **Obszar 1**

Stanowi w zachodniej części teren zagospodarowany obiektami i budynkami związanymi z funkcjonowaniem Parafii Rzymskokatolickiej wraz z przylegającym do niej cmentarzem. Pozostała część obszaru stanowi przestrzeń otwartą, charakterystyczną dla terenów rolnych, nieużytkowanych. Nie wyróżnia się wśród swojego otoczenia i nie cechują go charakterystyczne elementy ładu przestrzennego, wymagające ochrony. Zlokalizowany jest na zapleczu zabudowy Kościoła parafialnego, którego ekspozycja jest z drogi gminnej przebiegającej po zachodniej stronie obszaru.

Sposób zagospodarowania obszaru powinien uwzględniać zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, determinujących określony rodzaj przeznaczenia - stanowić jego kontynuację.

### **Obszar 2**

Obszar ten poza istniejącą działką zabudowy usługowej, stanowi przestrzeń otwartą, charakterystyczną dla terenów rolnych, nieużytkowanych. Nie wyróżnia się wśród swojego otoczenia i nie cechują go charakterystyczne elementy ładu przestrzennego, wymagające ochrony. Jedyńm wyróżnikiem jest bliskość przebiegającego od wschodu na estakadzie odcinka drogi ekspresowej S19 i związanego z nią węzła komunikacyjnego tej drogi z drogami wojewódzkimi Nr 875 i Nr 881. Powoduje to dobrą widoczność obszaru z tych dróg, a jednocześnie może go narażać na oddziaływanie związane z natężeniem ruchu komunikacyjnego.

Droga wojewódzka Nr 875 na odcinku przebiegającym przez miasto Sokołów Młp. może mieć obniżoną kategorię, ze względu na jej nowy przebieg, zrealizowany po północnej stronie miasta jako północna obwodnica drogowa.

Sposób zagospodarowania obszaru powinien uwzględniać sąsiedztwo dróg.

## **2a. DIAGNOZY, PRZYGOTOWANE NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY.**

Gmina i Miasto Sokołów Małopolski jest na etapie opracowania projektu „Strategii Rozwoju Gminy i Miasta Sokołów Małopolski na lata 2022-2030”. Obecnie projekt został przedłożony do uzgodnień i opiniowania, a jego uchwalenie planowane jest w obecnej kadencji rady. Ostatnim obowiązującym dokumentem strategii rozwoju gminy była przyjęta uchwałą Nr XVII/136/2008 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim „Strategia Rozwoju Gminy i Miasta Sokołów Małopolski na lata 2008-2015. Z uwagi na to, że diagnoza o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, sporządzona na potrzeby ww. projektu Strategii, jak również ostatniego obowiązującego w tym zakresie dokumentu, dotyczyła całego obszaru miasta i gminy, brak jest szczegółowych wniosków z niej wynikających dla obszarów objętych przedmiotową zmianą.

## **3. STAN ŚRODOWISKA, ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.**

Środowisko naturalne obszarów obejmowanych analizą dla potrzeb XVII zmiany studium, jest przekształcone poprzez toczące się procesy gospodarcze, w tym również poprzez wieloletnie zaniechanie użytkowania rolniczego.

### **Obszar 1 cechuje:**

- występowanie korzystnych warunków morfologicznych umożliwiających swobodny spływ powierzchniowy nadmiaru wód opadowych;
- występowanie korzystnych warunków gruntowych: podłoże budują grunty łatworobalne, przepuszczalne, w których zawartość CaCO<sub>3</sub> nie przekracza 1%, a pH zbliżone jest do lekko kwaśnego;
- grunty występujące w podłożu umożliwiają bezpośrednie posadowienie fundamentów projektowanych obiektów kubaturowych i nagrobków;
- wody podziemne poziomu czwartorzędowego występują poniżej 2,5m;
- nachylenie poziomu wód podziemnych jest w kierunku północno - wschodnim w stronę terenów otwartych – niezabudowanych;
- położenia badanego terenu poza zasięgiem wód powodziowych;
- położenia poza strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych;
- występowanie korzystnych warunków topoklimatycznych, a szczególnie korzystnego położenia w stosunku do przeważających kierunków wiatrów;
- braku w odległości 50m zabudowy mieszkaniowej korzystającej w celu zaopatrzenia w wodę z wodociągu;
- braku obiektów i terenów objętych ochroną prawną w myśl ustawy "O ochronie przyrody".

Istniejące cmentarze w zlokalizowane w podobnych warunkach geologicznych nie wykazują niekorzystnego wpływu na stan sanitarny wód podziemnych. Za zmniejszeniem wpływu na środowisko tego typu obiektów przemawia fakt budowy coraz większej ilości grobowców i grobów murowanych – szczelnych.

Wokół nowych granic cmentarza należy stworzyć pasy izolujące teren o szerokości:

- do 50 m, w obrębie której obowiązują zakazy:
  - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
  - zakładów zbiorowego żywienia,
  - magazynów żywności,
  - lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do zaopatrzenia w wodę pitną i dla potrzeb gospodarczych;
- 50 – 150 m, w obrębie której obowiązuje zakaz budowy indywidualnych ujęć w celu zaopatrzenia w wodę do picia i celów gospodarczych z sieci wodociągowej;
- do 500 m od granic cmentarza nie wolno lokalizować ujęć wody o charakterze zbiorników służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Studnie kopane zlokalizowane w odległości 150 m od granic projektowanego cmentarza z chwilą podjęcia decyzji o zatwierdzeniu jego lokalizacji powinny zostać zlikwidowane. Tereny objęte opracowaniem usytuowane poza zasięgiem strefy 150 m znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i ciągów komunikacyjnych spełniają warunki dla zagospodarowania ich pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej, korzystającej z kanalizacji sanitarnej, zaopatrywanej w wodę, prąd i gaz z sieci infrastruktury technicznej oraz używającej do ogrzewania ekologicznych źródeł energii nie powinno wpłynąć znacząco na stan środowiska przyrodniczego.

Gleby występujące w granicach przedmiotowego obszaru wykształciły się z piasków pylastych pochodzenia rzeczno i wodnolodowcowego. W glebach tych bezpośrednio pod poziomem próchnicznym występuje poziom przemycia, z reguły szczątkowy. Miąższość poziomu próchnicznego jest równa warstwie ornej. Są to gleby kwaśne i bardzo kwaśne, ubogie w składniki pokarmowe zaliczone do IV do VI klasy gruntów orných. Gleby tych klas nie są objęte ochroną przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wschodnia część terenu objętego projektowaną rozbudową cmentarza, położona jest w obrębie gleb PsIII objętych ochroną i wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów administracyjnych na zmianę przeznaczenia w ramach procedury opracowania mpzp.

### **Obszar 2 cechuje:**

- niewielkie zróżnicowania morfologiczne terenu nie ograniczające jego zagospodarowanie;
- korzystne do bezpośredniego posadowienia fundamentów warunki gruntowe;
- występowanie dość głęboko poziomu wód związanych z osadami czwartorzędowymi, co nie ma wpływu na posadowienie budynków;
- korzystne warunki topoklimatyczne;
- brak ograniczeń wynikających z występowania obszarów przyrodniczych objętych ochroną.

W obszarze tym nie mogą być lokalizowane przedsięwzięcia zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Planowaną zabudowę należy wyposażyć w sieci infrastruktury technicznej, natomiast ścieki przemysłowe odprowadzać w sposób zapewniający ochronę wód i gruntów przed zanieczyszczeniem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Gleby występujące w granicach przedmiotowego obszaru są zaliczane do IVa-IVb i V klasy gruntów rolnych oraz IV i V klasy użytków zielonych.

Cechą charakterystyczną tego obszaru jest bardzo duże rozdrobnienie rozłogów; występuje tutaj wiele bardzo wąskich działek ewidencyjnych.

#### **4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

Na obszarze objętym XVII zmianą studium oraz w jego sąsiedztwie nie występują żadne obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytków lub dóbr kultury współczesnej, wymagające ochrony.

##### **4a. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.**

Dla województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany audyt krajobrazowy i nie zostały określone granice krajobrazów priorytetowych. Tym samym brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z takiego audytu.

#### **5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ZDROWIA.**

**Obszar 1** objęty granicami opracowania XVII zmiany studium zagospodarowany jest w niewielkiej procentowo części obiektami wchodzącymi w skład zabudowy parafii oraz cmentarza, w pozostałej zaś stanowi teren niezabudowany. Obszar zlokalizowany na obrzeżach terenów zabudowy miejscowości Trzeboś, stanowi teren predysponowany do kontynuacji, rozbudowy funkcji cmentarza – istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są w odległości umożliwiającej lokalizację w granicach przedmiotowego obszaru cmentarza wraz z pięćdziesięciometrową strefą wolną od zabudowy mieszkaniowej.

**Obszar 2** zabudowany jednym obiektem pełniącym niegdyś funkcje usługową, w pozostałej części wolny od zabudowy. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest po przeciwległej stronie drogi wojewódzkiej, ul. Tysiąclecia, natomiast zabudowa usługowa istniejąca bezpośrednio przylega do zachodniej granicy obszaru. Projektowane tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej stanowią sąsiedztwo od strony wschodniej.

Określając kierunki zagospodarowania przestrzennego w tym obszarze nie należy dopuszczać takich funkcji, które powodowałyby pogorszenie jakości życia i stanu środowiska poza granice obszaru.

#### **6. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA.**

Zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i mienia mogą wynikać z intensywności i rodzaju ruchu na drogach publicznych oraz w związku z prowadzoną działalnością zaliczaną do przedsięwzięcia mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w granicach obszaru 2, w szczególności hałas i ewentualne katastrofy drogowe.

#### **7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.**

Gmina i miasto Sokołów Młp. podlegają sukcesywnemu rozwojowi, poprzez rozwój budownictwa mieszkaniowego i działalności gospodarczej, co powoduje wzrost

zapotrzebowania na nowe tereny budowlane. Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego miasta i gminy wynikają z "Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta Sokołowa Młp.", dokonanej przez Burmistrza Sokołowa Młp. w 2016 r. i załączonej do materiałów planistycznych, sporządzonych na potrzeby XII zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe analizy pozostają aktualne w odniesieniu do zakresu procedowanej zmiany studium.

**Obszar 1** przedmiotowej zmiany studium stanowi teren częściowo zagospodarowany funkcjami związanymi z kultem religijnym oraz cmentarzem, co stanowi predyspozycje oraz determinuje do zagospodarowania w kierunku kontynuacji, rozwoju tej funkcji. Wskazanie terenu pod taki kierunek zagospodarowania nie ma żadnego wpływu na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

**Obszar 2** przedmiotowej zmiany, po części stanowi wydzielenie z obowiązującego kierunku zagospodarowania – strefy osadnictwa – obszaru funkcjonalnego usługowo-produkcyjnego, dla którego istnieje realne i rosące zapotrzebowanie. Obejmuje on również fragment terenu rolnego zlokalizowanego pomiędzy drogą gminną, terenem oczyszczalni ścieków oraz terenem przeznaczonym w obowiązującym mpzp pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

W ogólnym rozrachunku wyodrębnienie terenu pod działalność gospodarczą spowoduje zmniejszenie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, których wskazanie będzie możliwe w innych, dogodniejszych dla ich realizacji położeniach co będzie uwzględniane przy aktualizacji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

## **8. STAN PRAWNY GRUNTÓW.**

Grunty objęte granicami opracowania XVII zmiany studium stanowi własność prywatną.

## **9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.**

Na obszarach obejmowanych XVII zmianą studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

## **10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.**

Na obszarach obejmowanych XVII zmianą studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

## **11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.**

Na obszarach obejmowanych XVII zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

## **12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.**

Na obszarach obejmowanych XVII zmianą studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Pod względem komunikacyjnym obszary objęte XVII zmianą studium są obsługiwane z istniejących dróg publicznych stanowiących drogi wojewódzkie lub gminne.

W granicach obszarów objętych zmianą studium lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej umożliwiające obsługę nowych terenów wskazanych pod ewentualną zabudowę stanowiącą kontynuację obowiązującego w części kierunku zagospodarowania lub spójnego z kierunkiem obowiązującym w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

W granicach obszaru 1 zlokalizowanego w miejscowości Trzeboś oraz w jego sąsiedztwie, istniejąca sieć wodociągowa zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz celów gospodarczych, wszystkich terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy.

Przy wyznaczaniu w zmianie studium nowych funkcji wymagających wyposażenia w infrastrukturę techniczną, tereny wymagać będą uzupełnienia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w powiązaniu z istniejącymi sieciami komunalnymi.

## **14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.**

Zarząd Województwa Podkarpackiego wniósł następujące: " WNIOSKI/INFORMACJE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO - PERSPEKTYWA 2030":

Dla gminy i miasta Sokołowa Młp. określone zostały:

- I. Ponadlokalne elementy i formy zagospodarowania przestrzennego w nw. dziedzinach:
  - 1) Osadnictwo:
    - Obszar funkcjonalny o znaczeniu ponadregionalnym - Wiejski Obszar Funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych
    - Obszar funkcjonalny o znaczeniu regionalnym - Obszar Funkcjonalny Innowacyjnego Przemysłu.
- II. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, będące ustaleniami Planu:
  - Budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej (gmina Sokołów Młp) - jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: jednostka samorządu terytorialnego, na terenie której będzie realizowane zadanie.

Zadania te nie determinują sposobu zagospodarowania terenu obejmowanego XVII zmianą studium, jednak są spójne z polityką przestrzenną miasta i gminy.

## **15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.**

Obszary obejmowane XVII zmianą studium położone są poza zasięgiem zagrożeń powodziowych i nie wymaga zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

## **16. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW OBEJMOWANYCH XVII ZMIANĄ STUDIUM.**

Przy ustalaniu kierunków zagospodarowania terenów obejmowanych XVII zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołowa Młp. należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- spełnienie wymogów wynikających z przepisów ustawy oraz rozporządzeń wykonawczych dotyczących terenów jakie pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze w granicach obszaru 1,
- konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w odniesieniu do terenów położonych w granicach obszaru 1,
- wykluczenie możliwości lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w granicach obszaru 2,
- położenie w sąsiedztwie terenów o ustalonym kierunku zagospodarowania w granicach obszaru 2,
- możliwość dogodnego powiązania, obsługi komunikacyjnej terenów z istniejącymi drogami publicznymi,
- brak w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- widok na teren ze strony wiaduktu w ciągu drogi ekspresowej S19, co powinno być uwzględnione przy określaniu ładu przestrzennego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- istniejące elementy infrastruktury technicznej, które winny być uzupełnione i wykorzystane dla obsługi przyszłych obiektów,
- przesłanki wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego, dotyczące Gminy i Miasta Sokołów Małopolski.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych XVII zmianą studium przedstawione są także w części graficznej sporządzonej na potrzeby XVII zmiany studium.

**UZASADNIENIE**  
**XVI ZMIANY**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA SOKOŁÓW MŁP.**

Sporządzana XVI fragmentaryczna zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami, stanowi realizację uchwały Nr LVII/671/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. - w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

Przedmiotowa zmiana studium została sporządzona stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), z równoczesnym uwzględnieniem przepisów art. 65 ust. 2 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).

Z uwagi na fakt że projekt został przedłożony do uzgodnień i opiniowania w dniu 18 września 2023 r., w związku z powyższym stosownie do ww. przepisu art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, możliwe było jego procedowanie i uchwalenie na podstawie przepisów obowiązujących do dnia 24 września 2023 r.

XVI zmiana studium obejmuje dwa odrębne obszary. Obszar pierwszy, położony na granicy miejscowości Trzeboś i Nienadówka, stanowiący w obowiązującym dokumencie tereny działalności gospodarczej oznaczone symbolami DG i DG1 oraz fragment strefy koncentracji osadnictwa MU i rolniczej przestrzeni produkcyjnej R, wskazuje się w całości do zagospodarowania w ramach wydzielonej strefy produkcyjno-składowo-usługowej oznaczonej symbolem PU<sup>XVI</sup>. Zmiana ta stanowi usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania, prowadzonej w tych granicach działalności produkcyjno-składowo-

usługowej. Obszar drugi, położony w mieście Sokołów Małopolski, stanowiący w obowiązującym dokumencie rezerwę terenu pod projektowaną drogę powiatową oznaczoną na rysunku Studium symbolem KZ 1, wskazuje się w częściach do zagospodarowania zgodnego z kierunkami ustalonymi w jego najbliższym sąsiedztwie, odpowiednio pod strefę koncentracji osadnictwa MU<sup>XVI</sup>, strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej R<sup>XVI</sup>, obszar funkcjonalny usługowo-produkcyjny U,P<sup>XVI</sup>, obszar działalności gospodarczej DG<sup>XVI</sup>, oraz drogę ekspresową S19<sup>XVI</sup>. Zmiana ta wynika z zaniechania planów budowy drogi, która z uwagi na istniejące zmiany w strukturze rozbudowy sieci drogowej w Sokołowie Małopolskim i jego otoczeniu, nie ma uzasadnienia. Zmiany wyróżnione zostały w jednolitym tekście studium symbolem kolorem niebieskim oraz umieszczonym w indeksie górnym symbolem „XVI”.

Dodatkowe ustalenia studium wraz z zapisami dotyczącymi XVI zmiany tego studium uwzględniają wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 i art. 10 ust. 1 pkt. 1 - 3, 5 - 8, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w tym poprzez określenie dodatkowych wymagań i wytycznych do ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, który gmina zamierza sporządzić dla tych obszarów.

Pominięte w XVI zmianie studium zostały wymagania określone w art. 10 ust. 1:

- pkt. 4, gdyż brak jest w granicach obszarów i jego sąsiedztwie obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytków lub dóbr kultury współczesnej, wymagające ochrony,
- pkt. 4a, gdyż brak jest dotychczas audytu krajobrazowego i brak określonych granic krajobrazów priorytetowych,
- pkt. 9, gdyż na obszarach objętych zmianą studium obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych nie występują,
- pkt. 10, gdyż na obszarach objętych zmianą studium obszary naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują,
- pkt. 11, gdyż na obszarach objętych zmianą studium udokumentowane złoża kopalin nie występują,
- pkt. 12, gdyż na obszarach objętych zmianą studium nie występują tereny górnicze,
- pkt. 14, gdyż nie występują zadania ponadlokalnych celów publicznych,

- pkt. 15, gdyż obszary objęte XVI zmianą studium położone są poza obszarem zagrożeń powodziowych.

W XVI zmianie studium dokonano zmian w określonej dla gminy i miasta strukturze przestrzennej, polegających na wydzieleniu nowych stref oraz obszarów funkcjonalnych. Stanowią one przełożenie istniejącego stanu zagospodarowania i użytkowania terenu produkcyjno-usługowego na kierunki zagospodarowania określone w dokumencie studium oraz naturalną kontynuację kierunków określonych w obowiązującym studium wynikającą z likwidacji rezerwy terenowej pod przebieg drogi publicznej. W granicach obszaru pierwszego dopuszczona została rozbudowa o nowe obiekty należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem wykazania braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, natomiast w granicach obszaru drugiego lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko została wykluczona.

Na potrzeby XVI zmiany studium wykorzystano opracowania ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone dla potrzeb obszarów objętych granicami XVI zmiany studium.

Ustalony zamiar opracowania na obszarze pierwszym nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmian planów obowiązujących w części obszaru drugiego, sprawi, że ustalone kierunki zagospodarowania zostaną uszczegółowione i zapisane w formie powszechnie obowiązujące prawa miejscowego.

**UZASADNIENIE**  
**XVII ZMIANY**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA SOKOŁÓW MŁP.**

Sporządzana XVII fragmentaryczna zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami, stanowi realizację uchwały Nr LIX/679/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. - w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

Przedmiotowa zmiana studium została sporządzona stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), z równoczesnym uwzględnieniem przepisów art. 65 ust. 2 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).

Z uwagi na fakt że projekt został przedłożony do uzgodnień i opiniowania w dniu 22 września 2023 r., w związku z powyższym stosownie do ww. przepisu art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, możliwe było jego procedowanie i uchwalenie na podstawie przepisów obowiązujących do dnia 24 września 2023 r.

XVII zmiana studium obejmuje dwa odrębne obszary. Obszar pierwszy, położony w miejscowości Trzeboś, stanowiący w obowiązującym dokumencie fragment strefy koncentracji osadnictwa MU i rolniczej przestrzeni produkcyjnej R, wskazuje się pod poszerzenie cmentarza wraz ze strefami do 50 m od granic tego terenu w których utrzymano istniejące kierunki zagospodarowania przy jednoczesnym wskazaniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu jakie będą wywołane przeznaczeniem nowych terenów pod lokalizację cmentarza. W obszarze tym tereny oznaczone zostały odpowiednio symbolami

ZC, MU oraz R. Wprowadzona zmiana wynika z potrzeby rozbudowy cmentarza parafialnego istniejącego przy Kościele Rzymskokatolickim pw. Opatrzności Bożej w Trzebosi. Obszar drugi, położony w mieście Sokołów Małopolski, stanowiący w obowiązującym dokumencie części strefy koncentracji osadnictwa oznaczonej symbolem MU oraz strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonej symbolem R, wskazuje się jako obszar usługowo-produkcyjny oznaczony symbolem U,P. Zmiana jest wynikiem realizacji wniosków właścicieli nieruchomości, stanowi kontynuację ustalonego w studium kierunku zagospodarowania oraz przeznaczenia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obszarze bezpośrednio sąsiadującym, położonym na obrzeżach zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie drogi ekspresowej S19 oraz terenu oczyszczalni ścieków. Zmiany wyróżnione zostały w jednolitym tekście studium symbolem kolorem niebieskim oraz umieszczonym w indeksie górnym symbolem „<sup>XVII</sup>”.

Dodatkowe ustalenia studium wraz za zapisami dotyczącymi XVII zmiany tego studium uwzględniają wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 i art. 10 ust. 1 pkt. 1 - 3, 5 - 8, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w tym poprzez określenie dodatkowych wymagań i wytycznych do ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, który gmina zamierza sporządzić dla tych obszarów.

Pominięte w XVII zmianie studium zostały wymagania określone w art. 10 ust. 1:

- pkt. 4, gdyż brak jest w granicach obszarów i jego sąsiedztwie obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytków lub dóbr kultury współczesnej, wymagające ochrony,
- pkt. 4a, gdyż brak jest dotychczas audytu krajobrazowego i brak określonych granic krajobrazów priorytetowych,
- pkt. 9, gdyż na obszarach objętych zmianą studium obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych nie występują,
- pkt. 10, gdyż na obszarach objętych zmianą studium obszary naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują,
- pkt. 11, gdyż na obszarach objętych zmianą studium udokumentowane złoża kopalin nie występują,
- pkt. 12, gdyż na obszarach objętych zmianą studium nie występują tereny górnicze,
- pkt. 14, gdyż nie występują zadania ponadlokalnych celów publicznych,

- pkt. 15, gdyż obszary objęte XVII zmianą studium położone są poza obszarem zagrożeń powodziowych.

W XVII zmianie studium dokonano zmian w określonej dla gminy i miasta strukturze przestrzennej, polegających na wydzieleniu nowych stref oraz obszarów funkcjonalnych. Stanowią one naturalną kontynuację kierunków określonych w obowiązującym studium zlokalizowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie, wynikają z wniosków złożonych w sprawie opracowania zmiany studium. W granicach obszaru pierwszego wskazano teren pod lokalizację cmentarza, jako obszar przylegający do istniejącego cmentarza, wraz z określeniem kierunków zagospodarowania w przyległych obszarach zlokalizowanych w odległości 50 m od jego granic, mających na celu zapewnienie możliwości realizacji cmentarza zgodnie z obowiązującymi przepisami. Teren w granicach obszaru drugiego wskazano pod zagospodarowania funkcjami usługowo-produkcyjnymi, przyjmując jako zasady zagospodarowania oraz parametry zabudowy ustalenia studium obowiązujące w granicach obszaru bezpośrednio z nim sąsiadującego.

Na potrzeby XVII zmiany studium wykorzystano opracowania ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone dla potrzeb obszarów objętych granicami XVII zmiany studium.

Ustalony zamiar opracowania na przedmiotowych obszarach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sprawi, że ustalone kierunki zagospodarowania zostaną uszczegółowione i zapisane w formie powszechnie obowiązujące prawa miejscowego.

