



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 17 lutego 2025 r.

Poz. 811

UCHWAŁA NR XI/120/2025 RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 27 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo-produkcyjnego w miejscowości Sokół Małopolski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 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 Sokółowie Małopolskim uchwala, co następuje:

I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokółów Młp., uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokółowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo-produkcyjnego w miejscowości Sokółów Małopolski - zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.

2. Plan, stosownie do uchwały Nr LXII/740/2023 Rady Miejskiej w Sokółowie Małopolskim, z dnia 5 grudnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo-produkcyjnego w miejscowości Sokółów Małopolski, obejmuje obszar o powierzchni 2,5896 ha, położony po południowej stronie ul. Tysiąclecia w miejscowości Sokółów Małopolski.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – część graficzna, wykonana na mapie w skali 1:1 000, integralnie związany z niniejszą uchwałą, która obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń;
- 2) Załącznik Nr 2 – dane przestrzenne aktu.

§ 2. 1. W granicach planu ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) teren oznaczony w części graficznej symbolem U-P, o powierzchni 2,5879 ha, przeznaczony pod usługi lub produkcję,
- 2) tereny oznaczone w części graficznej symbolami KD, o łącznej powierzchni 0,0017 ha, przeznaczony pod komunikację drogową publiczną.

2. Na terenie objętym planem:

- 1) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - b) lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć a także obiektów związanych z ubojem zwierząt, przetwarzaniem mas bitumicznych oraz powodujących powstawanie odorów;
- 2) należy uwzględnić zachowanie wymaganych przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zastosowanie rozwiązań eliminujących lub maksymalnie ograniczających ewentualne przyszłe oddziaływanie powodowane prowadzoną działalnością do granic terenu inwestycji;
- 4) dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - c) wydzielenie działek pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu oznaczonego w części graficznej symbolem U-P:

- 1) w granicach terenu zakazuje się przeznaczenia pod:
 - a) elektrownie wiatrowe,
 - b) przemysł portowy;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego (usług lub produkcji) dopuszcza się jako uzupełniające, przeznaczenie terenu pod:
 - a) parking,
 - b) komunikację drogową wewnętrzną.
- 4) zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);
- 5) dostosowanie posadowienia budynków i kondygnacji podziemnych do istniejących warunków geotechnicznych;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej 0,30 ha;
- 7) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% działki budowlanej;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,3 oraz nie większa niż 1,3;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,3,
- 11) wysokość budynków nie większa niż 15,0 m;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 13) dachy budynków płaskie lub spadowe o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 45°;

14) kształtowanie elewacji budynków od strony północnej granicy planu (ul. Tysiąclecia) oraz wschodniej granicy planu (drogi publicznej gminnej) z zastosowaniem:

- a) na fragmentach lub całej długości elewacji podcieni i/lub zadaszeń,
- b) architektonicznego (materiałowego lub kolorystycznego) wyróżnienia co najmniej 20% płaszczyzn ścian elewacyjnych.

2. Tereny oznaczone w części graficznej symbolami 1KD i 2KD, należy zagospodarować pod poszerzenie drogi publicznej przylegającej do wschodniej granicy opracowania planu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza terenu bezpośrednia z dróg publicznych przylegających do północnej, wschodniej oraz południowej granicy obszaru objętego granicami opracowania planu;
- 2) miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zlokalizować na terenie, w budynkach lub parkingach wielopoziomowych i/lub podziemnych;
- 3) ilość miejsc do parkowania, usytuowanych w granicach każdej z wydzielonych działek budowlanych lub na wydzielonych zespołach parkingów wspólnych dla kilku działek, w liczbie nie mniejszej niż :
 - a) 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług lub handlu (z wyłączeniem powierzchni magazynowej),
 - b) 2 miejsca na 10 zatrudnionych w produkcji i magazynach.

4. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę z istniejących sieci w tym zlokalizowanych w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej w tym zlokalizowanej w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 3) indywidualne rozwiązanie ujmowania, oczyszczania i odprowadzania ścieków przemysłowych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, nie powodując wprowadzania do wód i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do istniejącej, gminnej kanalizacji sanitarnej, po wstępnym oczyszczeniu do poziomu wymaganych standardów;
- 4) indywidualne rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych nie powodując wprowadzania do wód i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń;
- 5) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach otwartych lub zamkniętych;
- 6) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 7) indywidualne rozwiązanie magazynowania i usuwania odpadów powstałych w wyniku działalności usługowej i produkcyjnej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, nie powodując wprowadzania do wód i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń;
- 8) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 9) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować z zapewnieniem możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem – z zastosowaniem parametrów zapewniających obsługę całego terenu objętego planem.

5. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z niniejszym planem:

- 1) teren należy użytkować w sposób dotychczasowy;

- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z budową obiektów określonych w planie,
- 3) dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz płynny do celów grzewczych.
6. Ustala się 1% stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Sokołów Małopolski.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sokołowie
Małopolskim

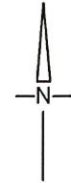
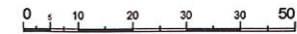
Pan Paweł Rusin



W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU USŁUGOWO-PRODUKCYJNEGO W MIEJSCOWOŚCI SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 1 000



LEGENDA:

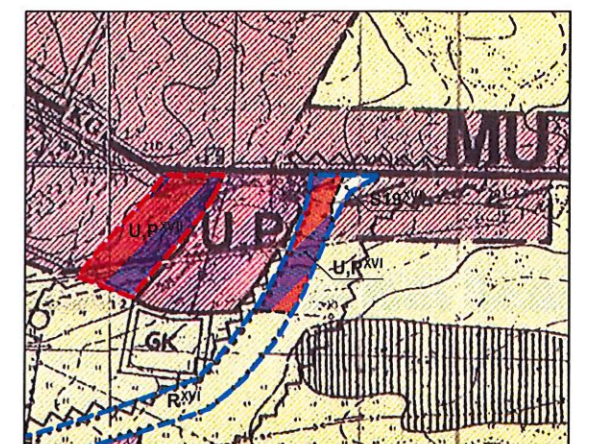
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
-  KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Pawel Rusin
Paweł Rusin

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA OZNACZEŃ WYSTĘPUJĄCYCH NA WYRYSIE STUDIUM UIKZP

-  U, P, XVI
-  OBSZAR FUNKCJONALNY USŁUGOWO-PRODUKCYJNY

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo-produkcyjnego w miejscowości Sokołów Małopolski.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo-produkcyjnego w miejscowości Sokołów Małopolski, stanowi realizację uchwały Nr LXII/740/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim, z dnia 5 grudnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo-produkcyjnego w miejscowości Sokołów Małopolski.

Podstawowym celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie formalnych podstaw do przygotowania terenów dla realizacji działalności gospodarczej usługowej lub produkcyjnej, mającej aktywizować rozwój gospodarczy miasta i gminy Sokołów Małopolski.

Opracowując przedmiotowy projekt planu miejscowego przeanalizowano oraz uwzględniono politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Sokołów Małopolski do 2030 r., uchwalonej uchwałą Nr LVI/649/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 30 maja 2023 r. Strategia jako jeden z celów operacyjnych wskazuje „Zrównoważone zarządzanie rozwojem przestrzennym Gminy”, podkreślając, że głównym narzędziem wykonawczym rozwoju gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określające politykę przestrzenną gminy. Polityka ta, wyrażona jest w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sokołowa Małopolskiego, który strategia wskazuje jako aktualny, kierunkowo zgodny z założeniami Strategii.

Ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sokołowa Młp., uchwalonym uchwałą Nr XXVII/262/2001 r. Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami, w tym XVII zmianą uchwaloną uchwałą Nr LXV/787/2024 z dnia 29 lutego 2024 r., która wskazała przedmiotowy teren jako obszar usługowo-produkcyjny, oznaczony symbolem U,P^{XVII}.

Według ustaleń obowiązującego Studium dla terenu położonego w granicach opracowania przedmiotowego planu obowiązują następujące ustalenia:

„Obszary funkcjonalne oznaczone symbolami U,P, U,P^{XVI} i U,P^{XVII} - usługowo-produkcyjny, wskazuje się do koncentracji działalności gospodarczej w zakresie usług, handlu, produkcji, składów i magazynów^{XIV}.

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 m².

Przy zagospodarowaniu obszarów należy ustalić:

- *wysokość budynków nie większą niż 15 m z dachami płaskimi lub spadowymi o nachyleniu połaci 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 m² powierzchni użytkowej usług lub handlu (bez wliczania powierzchni magazynowej)^{XIV},*
- *[dopuszcza się zagospodarowanie obszaru oznaczonego symbolem U,P^{XVI} łącznie lub w powiązaniu z obszarem U,P, w tym jako kontynuację ustalonego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.]^{XVI}”*

Wszystkie ustalone kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego określone w Studium dla tego terenu zostały w przedmiotowym planie miejscowym uwzględnione i zastosowane.

Teren objęty planem obejmuje obszar o powierzchni 2,5879 ha, położony po południowej stronie ul. Tysiąclecia (stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej Nr 875) w Sokołowie Małopolskim. Wzdłuż wschodniej oraz południowej granicy planu przebiega droga publiczna gminna, dojazdowa do oczyszczalni i istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W północno-zachodniej części przedmiotowego terenu, w granicach działki bezpośrednio przylegającej do ul. Tysiąclecia, zlokalizowana jest zabudowa usługowa, pełniąca funkcje restauracyjno-hotelową. Pozostała część obszaru jest gruntem rolnym odłogowanym, z nielicznymi zakrzaczeniami.

Gleby występujące w granicach przedmiotowego obszaru są zaliczane do IVa-IVb i V klasy gruntów rolnych oraz IV i V klasy użytków zielonych, ponadto przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta. Z uwagi pa powyższe ustalenie nierolniczego przeznaczenia nie będzie wymagało uzyskania zgody na jego zmianę na cele nierolnicze i nieleśne.

Przedmiotowy teren w całości stanowi grunty własności prywatnej.

Na terenie objętym planem nie występują ograniczenia wynikające z ustanowienia prawnej ochrony obiektów kulturowych i zabytkowych. W granicach terenu opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie brak jest prawnej ochrony terenów i obiektów przyrodniczych.

Teren posiada korzystne warunki morfologiczne, bardzo niewielkie nachylenie, nieprzekraczające 2% nie stwarza ograniczeń w lokalizacji budynków. Występujące w podłożu grunty są korzystne dla bezpośredniego posadowienia budynków. W granicach terenu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej, które zapewniają możliwość zaopatrzenia w niezbędne media. Ponadto przedmiotowy teren położony jest poza rejonem planowanej realizacji linii kolejowej.

Według ustaleń przedmiotowego planu tereny w jego granicach, poza niewielkimi fragmentami o łącznej powierzchni 0,0017 ha, wskazanymi pod komunikację drogową publiczną, przeznacza się pod usługi lub produkcję, z wyłączeniem produkcji realizowanej w ramach elektrowni wiatrowych oraz przemysłu portowego. Ponadto jako przeznaczenie uzupełniające ustalono możliwość zagospodarowania pod parkingi i komunikację drogową wewnętrzną. Ustalono możliwość podziału terenu na działki budowlane o powierzchni każdej z nich nie mniejszej niż 0,30 ha. Prowadzona w ramach przedmiotowego terenu działalność nie może stanowić zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, nie może być zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej), jak również stanowić przedsięwzięć powodujących powstawanie odorów.

Przed opracowaniem projektu planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe określające warunki środowiska przyrodniczego oraz przeprowadzono analizy dotyczące stanu zagospodarowania terenu, powiązań funkcjonalno-przestrzennych z otoczeniem, stanu własności i jakości gruntów, możliwości powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

Projekt planu opracowano w dostosowaniu do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami) i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy, a także ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późniejszymi zmianami), z zastosowaniem obowiązujących zasad techniki prawodawczej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje. Warunek zawarty w opinii Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, dotyczący uzupełnienia tekstu planu o zapisy zobowiązujące do zastosowania rozwiązań eliminujących

lub maksymalnie ograniczających ewentualne przyszłe oddziaływanie powodowane prowadzoną działalnością do granic terenu inwestycji, został uwzględniony.

W trakcie prowadzonych uzgodnień i opinii wpłynęło pismo inwestora dotyczące korekty ustaleń projektu planu w zakresie zmniejszenia minimalnej intensywności zabudowy oraz doprecyzowania zapisów dotyczących kształtowania brył i elewacji budynków. Wraz z pismem przedłożono koncepcję projektowanej zabudowy zespołu budynków handlowo-usługowych. Uwzględniając złożony wniosek, w dostosowaniu do zaproponowanych rozwiązań architektonicznych, dokonano korekt zapisów projektu uchwały. Wprowadzone zmiany w zakresie minimalnej intensywności zabudowy oraz zasad kształtowania elewacji budynków nie miały wpływu na dokonane uzgodnienia i opinie przedmiotowego projektu, nie pociągały za sobą konieczności ich ponowienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono do konsultacji społecznych.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych w dniach od 6 listopada do 3 grudnia 2024 r. do projektu planu w wyznaczonym terminie tj. do dnia 10 grudnia 2024 r., nie wpłynęły żadne uwagi. Na zorganizowane w dniu 20 listopada 2024 r. spotkanie otwarte nie przybyła żadna z zainteresowanych stron. Do punktu konsultacyjnego w czasie zorganizowanych konsultacji społecznych nie zgłosiła się żadna z zainteresowanych osób.

W związku z zauważonymi wątpliwościami interpretacyjnymi, dotyczącymi zgodności ustaleń projektu planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sokołów Małopolski, w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy, ustalenia planu rozszerzono o zapis ograniczający maksymalną intensywność zabudowy do wielkości 1,3.

Ustalenia obowiązującego Studium zawierają ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy jako nie większego niż 1,3. W projekcie planu udostępnionym do konsultacji społecznych zawarte były wyłącznie ograniczenia dotyczące nadziemnej intensywności zabudowy jako nie mniejszej niż 0,3 oraz nie większej niż 1,3. Dodatkowo z ustaleń planu nie wynikał zakaz możliwości lokalizacji kondygnacji podziemnych, wręcz przeciwnie zapisy § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały ustalały zasadę: "dostosowanie posadowienia budynków i kondygnacji podziemnych do istniejących warunków geotechnicznych". Wprowadzony zapis ograniczający maksymalną intensywność zabudowy będzie miał wpływ na możliwości zagospodarowania przedmiotowego terenu, gdyż w sytuacji gdy inwestor zdecyduje się na realizację kondygnacji podziemnych, wówczas będzie musiał ograniczyć maksymalną

powierzchnię kondygnacji nadziemnych do takiej, aby stosunek łącznej suma powierzchni wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych), do powierzchni działki budowlanej nie był większy niż 1,3. Uwzględniając powyższe istotne z punktu widzenia właścicieli gruntów zmiany, uzyskano od inwestora, który jest właścicielem wszystkich nieruchomości gruntowych położonych w granicach opracowanego projektu planu, pozytywną akceptację takich ustaleń. Akceptacja ta w formie pisemnej została zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.

Równocześnie mając na uwadze fakt, iż w czasie zorganizowanych konsultacji społecznych nie odnotowano żadnego zainteresowania przedmiotowym projektem, tj.: w ustalonym terminie nie została złożona żadna uwaga do projektu planu, brak było zainteresowanych na zorganizowanym spotkaniu otwartym, jak również w prowadzonym punkcie konsultacyjnym, uznano, iż w związku z wprowadzonymi zmianami projektu planu przedkładanego do uchwalenia na sesję rady, nie zachodziła konieczność ponowienia konsultacji społecznych. Wprowadzona zmiana projektu planu, jego dodatkowe ograniczenie, pozostają bez wpływu na tereny bezpośrednio sąsiadujące z przedmiotowym obszarem, jak również na walory architektoniczne możliwego do realizacji budynku. Nie spowoduje ona możliwości powstania większej powierzchni użytkowej budynku, co mogłoby mieć przełożenie np. na zwiększenie ilości niezbędnych miejsc do parkowania. Nie wpłynie na fakt powstania wyższego budynku, gdyż ograniczenie to jest niezmienione w odniesieniu do konsultowanego projektu i wynosi 15,0 m. Zaprojektowanie kondygnacji podziemnej będzie pociągało za sobą możliwość realizacji mniejszej powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków, co będzie miało przełożenie na większy teren niezabudowany, w tym możliwy np. do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna.

W planie uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury poprzez ustalenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu z wydzieleniem klas przeznaczenia, określenie wykluczeń i dopuszczeń zagospodarowania w obrębie zabudowy, zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
- potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez uwzględnienie misji i polityki określonej w Strategii Rozwoju Gminy Sokołowa Małopolskiego do roku 2030 oraz ustaleń zawartych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie maksymalnych wysokości zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników powierzchni zabudowy

w stosunku do powierzchni działek i intensywności zabudowy. Audyt krajobrazowy Województwa Podkarpackiego nie wskazał wniosków dla tego obszaru, gdyż brak takiego audytu,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy, ustalenie sposobu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz magazynowania odpadów. Ustalenia w tym zakresie zweryfikowała pozytywnie prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko, sporządzona w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury poprzez wprowadzenie rozwiązań i ustaleń planu, które nie wpłyną na chronione dziedzictwo kulturowe, zabytki i dobra kultury współczesnej, gdyż takie na terenie planu nie występują, położone są w znacznej odległości od granic planu,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez ustalenia odległości budynków od dróg, wyposażenia w infrastrukturę techniczną umożliwiającą wysoki standard zabudowy, zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących powstawanie odorów oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- prawo własności poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobów zagospodarowania zgodnego z wolą właściciela terenu,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez zastosowanie rozwiązań, które nie powinny stanowić zagrożeń w tym zakresie,
- potrzeby interesu publicznego poprzez wprowadzone zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów mające na celu zapewnienie niezakłóconego funkcjonowania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania planu,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenie podłączenia obiektów do istniejących sieci oraz dopuszczenie ich rozbudowy w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,
- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenia z sieci wodociągowej dostarczanej z gminnego ujęcia wody pitnej,

- zapewnienie udziału społeczeństwa i jawności procedur w pracach nad sporządzeniem projektu planu poprzez ogłoszenie i obwieszczenia podane do publicznej wiadomości o przystąpieniu do sporządzania planu, udostępnione w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Sokołowa Młp., na tablicy ogłoszeń, w miejscowej prasie a także na stronie internetowej Gminy - BIP.

Z uwagi na fakt, właścicielem wszystkich nieruchomości gruntowych położonych w granicach opracowanego projektu planu jest jeden inwestor, w planie odstąpiono od określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak potrzeby wprowadzania do planu takich ustaleń. Przepis ten nie ma charakteru bezwzględnego i jest uzależniony od faktycznie istniejących uwarunkowań terenu objętego planem, aktualizując się dopiero wówczas, gdy wynika to z konkretnych okoliczności sprawy, które w tym przypadku nie występują.

Uchwalenie planu pozwoli na powstanie zabudowy usługowej lub produkcyjnej, w sposób przestrzennie zorganizowany, zapewniający ład przestrzenny.

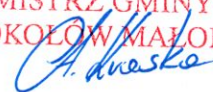
Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Sokołowa Małopolskiego, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która była przyjęta uchwałami Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 27 marca 2023 r.:

- Nr LXVII/799/2024 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołowa Małopolskiego,
- Nr LXVII/800/2024 w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja planu nie wpłynie na finanse publiczne i budżet gminy, gdyż jego ustalenia poza istniejącymi terenami rozbudowywanej drogi publicznej gminnej, stanowiącymi łącznie teren o powierzchni 0,0017 ha, nie przewidują przeznaczenia na cele inwestycji publicznych należących do zadań własnych gminy. Przedmiotowe tereny, obejmujące działki nr ewid. 3471/1 i 3471/3, stanowią własność gminy i obecnie na podstawie decyzji lokalizacyjnej zostały zagospodarowane pod drogę publiczną. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest z istniejących dróg publicznych, natomiast zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną będzie się odbywało z istniejących sieci, których rozbudowa nie jest niezbędna w związku z ustalonym przeznaczeniem terenów. Dopuszczona w części tekstowej planu

rozbudowa sieci oraz zasady ich wykonania, stanowią zapewnienie możliwości realizacji takich zadań wynikających z ewentualnych potrzeb nie związanych z realizacją zagospodarowania terenów ustalonych w przedmiotowym planie. Mając powyższe na uwadze, uchwalenie planu miejscowego nie pociąga za sobą konieczności rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

BURMISTRZ GMINY I MIASTA
SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI



Andrzej Kraska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/120/2025
Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim
z dnia 27 stycznia 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę