



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 24 września 2025 r.

Poz. 3641

### UCHWAŁA NR XX/183/2025 RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla POŁUDNIE II w Sokolowie Małopolskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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 stwierdza, że projekt**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla POŁUDNIE II w Sokolowie Małopolskim nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokółów Małopolski (uchwała Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokolowie Małopolskim z dnia 21 lutego 2001 r., z późn. zm.)  
i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 9,9 ha, położony po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 875 w miejscowości Sokółów Małopolski – zgodnie z częścią graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokółów Małopolski;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym mogą być realizowane budynki; poza taką linię mogą być wysunięte:
  - a) podziemne części budynków, znajdujące się całkowicie poniżej poziomu przyległego terenu,

- b) balkony, wykusze, ganki, schody zewnętrzne, zadaszenia nad schodami i wejściami do budynków, galerie, tarasy itp. (stanowiące łącznie maksymalnie 25% powierzchni elewacji) – na odległość nie większą niż 1,2 m;
- 2) **zielonym dachu** – należy przez to rozumieć dach lub taras pokryty roślinnością, o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 3) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć ścianę pokrytą roślinnością, o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz stawki procentowej**

**§ 4.** W zakresie **zasad zagospodarowania** terenów ustala się:

- 1) dopuszczenie infrastruktury technicznej (obiektów, urządzeń, sieci);
- 2) dopuszczenie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego i biometanu, wyłącznie jako mikroinstalacji, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków;
- 4) dopuszczenie budowli innych niż infrastruktura techniczna – o maksymalnej wysokości zabudowy – 5 m;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 5.** W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz realizacji inwestycji z zakresu działalności usługowej, których oddziaływanie na środowisko wykracza poza granice działek budowlanych będących własnością podmiotu realizującego inwestycję;
- 3) zasady dotyczące ochrony krajobrazu:
  - a) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków pastelowa, z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - b) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze szarym, brązowym, czarnym, czerwonym lub brązowym, z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - c) dopuszczenie stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach materiałów takich jak: metal, szkło, cegła, drewno, beton, ceramika, kamień, w ich naturalnych kolorach,
  - d) dopuszczenie zielonych dachów i zielonych ścian oraz dachów fotowoltaicznych.

**§ 6.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) zasady dotyczące systemu komunikacji:
  - a) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – poprzez drogi publiczne przylegające do północno-zachodniej i południowo-wschodniej granicy planu,
  - b) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – bezpośrednia z terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD lub z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR,
  - c) w przypadku budowy, rozbudowy i nadbudowy budynków – nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej wg następujących wskaźników, z zastrzeżeniem lit. d, e:
    - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) określona z uwzględnieniem wskaźników podanych w lit. c liczba miejsc do parkowania:
    - nie może być mniejsza niż 2,
    - obejmuje miejsca do parkowania w garażach,
  - e) liczbę miejsc do parkowania, obliczoną przy zastosowaniu wskaźników określonych w lit. c, d, należy ustalić jako liczbę naturalną, zaokrąglając wynik obliczeń w górę;
- 2) zasady dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych znajdujących się przy południowo-wschodniej granicy planu lub poprzez budowę nowych sieci,
  - b) określenie układu sieci infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
    - zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
    - zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci wodociągowej,
    - odprowadzenie ścieków bytowych i pochodzących z działalności usługowej do istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
    - odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działki,
    - zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez rozbudowę lub budowę sieci kablowej lub bezprzewodowej,
  - c) parametry i wskaźniki sieci infrastruktury technicznej – odpowiednie do zapewnienia obsługi całego obszaru objętego planem,
  - d) nakaz urządzenia na każdej działce budowlanej miejsca gromadzenia odpadów od strony linii rozgraniczającej drogi, przy czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie przy granicy działki budowlanej,
  - e) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracyjnych znajdujących się w obszarze planu w celu realizacji funkcji ustalonych planem wyłącznie zgodnie z przepisami dotyczącymi melioracji wodnych.

#### **§ 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 1MNW, 3MNW, 4MNW – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów innych niż wymienione w lit. a i b – 70 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontów działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MNW i MNW-U – 8 m,
  - b) dla terenów inne niż wymienione w lit. a – 1 m;
- 4) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – większe niż 0° i mniejsze niż 180°.

#### **§ 8. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z budową obiektów określonych w planie;
- 2) dopuszczenie:

- a) do czasu rozbudowy sieci kanalizacyjnej indywidualnych rozwiązań sposobów odprowadzenia ścieków bytowych i pochodzących z działalności usługowej w sposób nie powodujący wprowadzania do gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń,
- b) do czasu rozbudowy sieci gazowej lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny do celów grzewczych.

§ 9. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi**

§ 10. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi,

b) wykluczające:

- usługi handlu wielkopowierzchniowego,
- usługi handlu hurtowego,

c) uzupełniające:

- zieleń naturalna,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz:

- warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych,
- usług związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce (w tym cięciu) drewna, kamienia lub metalu, z wyjątkiem drobnych punktów usługowych (dorabianie kluczy itp.),

b) dopuszczenie:

- garaży,
- budynków gospodarczych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – 9 m,
- budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – 12 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych – 2,
- garaży i budynków gospodarczych – 1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna – 0,7,

f) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna – 0,8,

g) geometria dachów:

- wielospadowe, dwuspadowe,

- o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

- o kierunku przebiegu najdłuższych kalenic dachów budynków równoległe do dłuższych elewacji budynków oraz równocześnie równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej z granic działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>,

i) maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500 m<sup>2</sup>,

j) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych – 500 m<sup>2</sup>.

§ 11. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniająca:

- zieleń naturalna,

- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszczenie:

a) garaży,

b) budynków gospodarczych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – 9 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych – 2,

- garaży i budynków gospodarczych – 1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna – 0,6,

f) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna – 0,8,

g) geometria dachów:

- wielospadowe, dwuspadowe,
  - o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - o kierunku przebiegu najdłuższych kalenic dachów budynków równoległe do dłuższych elewacji budynków oraz równocześnie równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej z granic działki budowlanej, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 3MNW, 4MNW – 800 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – 500 m<sup>2</sup>,
- h) maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 12. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 13. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1ZN-ZPN, 2ZN-ZPN, 3ZN-ZPN, 4ZN-ZPN, 5ZN-ZPN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń naturalna lub zieleń urządzone niska;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania,
  - b) dopuszczenie urządzeń i obiektów sportowo rekreacyjnych np. placów zabaw;
- 3) parametry i wskaźnik zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 14. Dla terenu wyznaczonego w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1IWP-IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – pompownia wody lub pompownia ścieków;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 15. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren oznaczony symbolem 3KDD stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej przylegającej do północno-zachodniej granicy planu,
  - b) teren oznaczony symbolem 4KDD stanowi fragment pasa drogowego drogi przylegającej do południowo-wschodniej granicy planu;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 16. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

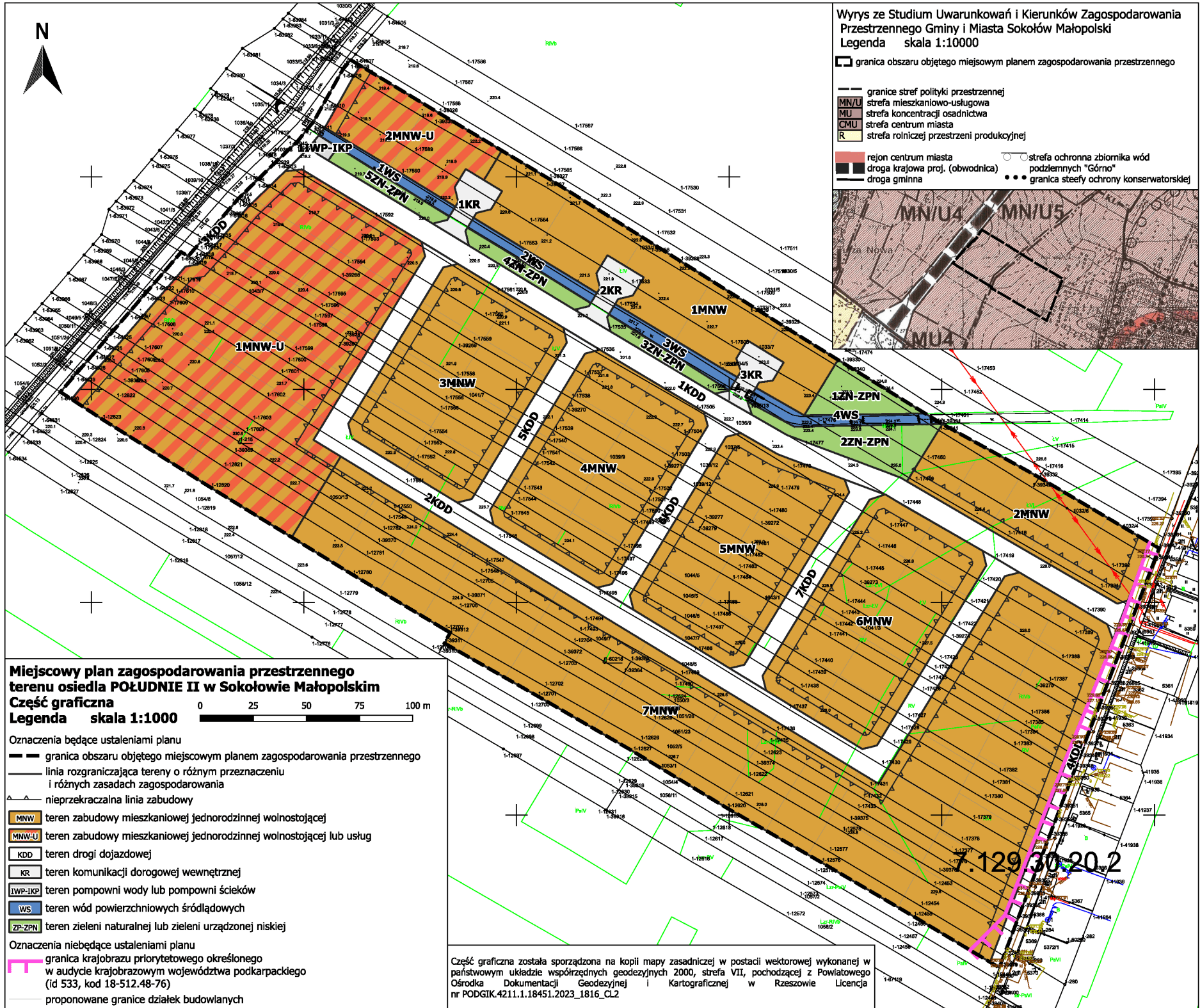
§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sokołowie  
Małopolskim

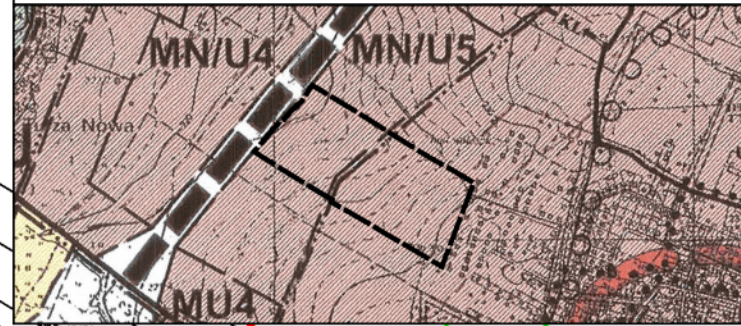
**Pan Paweł Rusin**

Załącznik nr 1 do uchwały XX/183/2025  
Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.



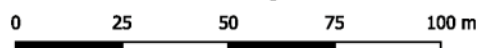
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy i Miasta Sokołów Małopolski  
Legenda skala 1:10000

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granice stref polityki przestrzennej
- strefa mieszkaniowo-usługowa
- strefa koncentracji osadnictwa
- strefa centrum miasta
- strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- rejon centrum miasta
- droga krajowa proj. (obwodnica)
- droga gminna
- strefa ochronna zbiornika wód podziemnych "Górno"
- granica strefy ochrony konserwatorskiej



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
terenu osiedla POŁUDNIE II w Sokołowie Małopolskim  
Część graficzna

Legenda skala 1:1000



Oznaczenia będące ustaleniami planu

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- teren drogi dojazdowej
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- teren pompowni wody lub pompowni ścieków
- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej

Oznaczenia niebędące ustaleniami planu

- granica krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego (id 533, kod 18-512.48-76)
- proponowane granice działek budowlanych

Część graficzna została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej wykonanej w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000, strefa VII, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie Licencja nr PODGIK.4211.1.18451.2023\_1816\_CL2

Załącznik Nr 2 do uchwały XX/183/2025  
Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim  
z dnia 28 sierpnia 2025 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla POŁUDNIE II  
w Sokołowie Małopolskim**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych, finansowane będą z budżetu gminy i miasta Sokołów Małopolski z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych w szczególności na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.
4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych.

Z up. BURMISTRZA

Sławomir Czóg  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Załącznik Nr 3 do uchwały XX/183/2025  
Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim  
z dnia 28 sierpnia 2025 roku  
Zalacznik3.gml

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla  
POŁUDNIE II w Sokołowie Małopolskim**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) ujawnione  
zostaną po kliknięciu w ikonę

Z up. BURMISTRZA

Sławomir Ołog  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

**UZASADNIENIE****do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Południe II”  
w Sokołowie Małopolskim**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LVIII/676/2023 z dnia 4 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Południe II” w Sokołowie Małopolskim. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Południe II” obejmuje pow. 9,9 ha w Sokołowie Młp. Teren położony jest po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 875. Omawiany teren stanowią grunty rolne, pastwiska i łąki, w większości odlogowane. Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Sokołów Małopolski obszar objęty analizą położony jest w strefie mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MN/U5 oraz w strefie koncentracji osadnictwa oznaczonej symbolem MU. Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium. Działki należą do osób fizycznych, z wyjątkiem jednej działki należącej do Gminy Sokołów Małopolski. Celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad i warunków ich zagospodarowania, zgodnie ze studium.
2. W dniu 28 lutego 2024 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w Urzędzie Gminy i Miasta w Sokołowie Małopolski wywieszono stosowne obwieszczenie. Informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomiono organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W kwietniu 2024 r. zostały sporządzone prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego, a następnie prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i instytucje. W dniach od 7 października do 28 października 2024 roku wyłożony był do publicznego wglądu. Wyznaczony został termin dyskusji publicznej i do dnia 12 listopada 2024 roku można było wnosić uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. W wyznaczonym terminie do planu nie wpłynęły żadne uwagi. Projekt planu został uchwalony na sesji rady miejskiej w dniu 27 listopada 2024 r., jednak w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr P-II.4131.2.466.2024 Wojewody Podkarpackiego z dnia 31 grudnia 2024 r. stwierdzono nieważność uchwały. Po wprowadzeniu zmian wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego ponowiono procedurę planistyczną. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i instytucje. W dniach od 27 lutego do 20 marca był wyłożony do publicznego wglądu. Wyznaczony został termin dyskusji publicznej i do dnia 3 kwietnia można było wnosić uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. W wyznaczonym terminie do planu nie wpłynęły żadne uwagi. Projekt planu został uchwalony na sesji rady miejskiej w dniu 30 kwietnia 2025 r. W związku z wejściem w życie audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego w dniu 31 marca 2025 r. **Wojewoda Podkarpacki wydał kolejne rozstrzygnięcie nadzorcze w dniu 23 maja 2025 r., w którym stwierdził nieważność uchwały.** Po uwzględnieniu w planie audytu krajobrazowego i uzyskaniu uzgodnienia, w tym zakresie, ponownie uchwalono projekt planu.
3. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzając projekt planu przeanalizowano:
  - 1) sposób realizacji wymogów wynikających z:
    - a) konieczności uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym problematyki, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-13 ustawy:
      - spełniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (podano maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nieprzekraczalną linię zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych),
      - uwzględniono wymagania ochrony środowiska oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym oznaczono granicę

- krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym, obejmującą niewielki fragment obszaru na wschodzie planu - przy zagospodarowaniu tego obszaru należy uwzględnić wnioski i rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego,
- w obszarze objętym projektem miejscowego planu nie występują grunty rolne oraz grunty leśne podlegające ochronie,
  - w obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
  - przepisy projektu planu związane z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, oceniono w trakcie przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; na etapie sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego oceniono ustalenia projektu planu i podsumowano, że „Prognozuje się, że realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obowiązków wynikających z przepisów odrębnych nie spowoduje oddziaływań znaczących na środowisko, w tym także na jakość życia i zdrowia ludzi, klimat, krajobraz i dobra materialne”,
  - uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w szczególności poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
  - nie naruszono ustaleniami planu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - dopuszczono realizację infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w całym obszarze objętym projektem planu; w ten sposób umożliwiono zaspokojenie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,
  - zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych w sposób opisany w ust. 2 uzasadnienia,
  - w obszarze całego miasta zaopatrzenie w wodę, jej odpowiednią ilość i jakość, zapewnia Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Sokolowie Małopolskim;
- b) konieczności ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, o których mowa w **art. 1 ust. 3** ustawy:
- przystąpienie do sporządzenia omawianego projektu miejscowego planu jest wynikiem przychylenia się do wniosków mieszkańców o sporządzenie planu,
  - ustalenia planu miejscowego nie będą naruszać interesu publicznego,
  - na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu osoby prywatne nie złożyły żadnych wniosków,
  - do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wniesiono uwag;
- c) konieczności uwzględnienia wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy, o których mowa w **art. 1 ust. 4** ustawy:
- projekt planu wyznacza tereny przeznaczone do zainwestowania zgodnie ze studium, przewiduje kontynuację istniejącej zabudowy, uwzględnia tereny zieleni,
  - projekt planu obejmuje obszar, który posiada dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej; realizacja ustaleń planu nie utrudni przemieszczania się pieszych i rowerzystów (projekt planu miejscowego dopuszcza realizację ciągów pieszych i rowerowych);
- 2) **zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**
- a) ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęta została Uchwałą Rady Miejskiej nr LXVII/799/2024 z dnia 27 marca 2024 roku, a ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Rady Miejskiej nr LXVII/800/2024 z dnia 27 marca 2024 roku; projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami oceny, stanowi realizację wniosków o sporządzenie planu miejscowego,
  - b) uniwersalne projektowanie uwzględniono w szczególności poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz zapewnienia odpowiedniej szerokości dróg publicznych;
  - c) **wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy** – został oceniony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W prognozie oceniono, że

gmina będzie musiała ponieść nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem projektu planu. Najistotniejszym pośrednim skutkiem ekonomicznym uchwalenia planu będzie przygotowanie planistyczne terenów dla realizacji budownictwa mieszkaniowego, w sposób przestrzennie zorganizowany, zapewniający ład przestrzenny i atrakcyjną kreację krajobrazu kulturowego tej części miasta.

4. W obszarze objętym projektem planu nie powstały przesłanki faktyczne uzasadniające dokonanie wszystkich ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym projektem planu;
  - 2) nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na to, że w obszarze objętym projektem miejscowego planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) nie ustalono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na rodzaj przeznaczeń terenów wyznaczonych w planie;
  - 4) nie wprowadzono ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na ich brak w obszarze objętym projektem planu.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zostały określone w szczególności poprzez ustalenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.
6. Skierowany przez Burmistrza Gminy i Miasta do Rady Miejskiej w celu uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru będzie po uchwaleniu i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, stanowić prawo miejscowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. BURMISTRZA

Sławomir Ozog  
ZASTĘPCA BURMISTRZA



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/183/2025

Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml