

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY SOKOŁÓW MAŁOPOLSKI



CZĘŚĆ TEKSTOWA

Burmistrz Gminy i Miasta Sokółów Małopolski

ZESPÓŁ AUTORSKI

Projektant: mgr inż. Anna Dyrda

Współpraca: mgr Tomasz Miłowski (w zakresie Prognozy Oddziaływania na Środowisko)

Rozdział 1 Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	5
2.	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	6
2.1.	Strefy planistyczne	6
2.2.	Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 2	9
2.2.1.	Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	9
2.2.2.	Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 (trzy strefy wielofunkcyjne).....	11
2.2.3.	Porównanie wartości zapotrzebowania i chłonności.....	15
3.	Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz nie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	15
3.1.	Obszar uzupełnienia zabudowy.....	15
3.2.	Obszar zabudowy śródmiejskiej	19
4.	Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	19
5.	Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	21
5.1.	Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy	23
5.2.	Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa	26
5.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).....	32
5.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3 lit. b)	38
5.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c)	39
5.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b pkt 3 lit. d)	40
5.7.	Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e)	40
5.8.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g).....	41
5.9.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h)	42
5.10.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej (art. 13b pkt 3 lit. j).....	43
5.11.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n)	47

5.12.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q)	48
5.13.	Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	50
5.14.	Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych (art. 13b pkt 5).	52
5.15.	Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. ...	60
5.16.	Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	63

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Sokołowie Małopolskim podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Sokołów Małopolski (uchwała nr V/23/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r.).

Granice przystąpienia do sporządzenia planu obejmują obszar całej gminy Sokołów Małopolski, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, stosownie do art. 13a ust. 1 ustawy.

Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy podyktowane zostało zmianami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które weszły w życie 24 września 2023 r. oraz 6 maja 2025 r. Zgodnie z tymi zmianami 1 lipca 2026 r. z mocy ustawy utraci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa wprowadza w jego miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Plan ogólny ma określić podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz wskazać gminne standardy urbanistyczne, w których zostaną określone profil funkcjonalny strefy oraz wskaźniki urbanistyczne takie jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny będzie podstawą do sporządzania planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego.

Na podstawie art. 13h ust. 1. ww. ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Niniejsze opracowanie to część tekstowa uzasadnienia, zawierająca wyjaśnienia, o których mowa w art. 13h ust. 2 ww. ustawy.

Część graficzną uzasadnienia natomiast, zgodnie z art. 13h ust. 3, stanowi prezentacja graficzna:

- 1) *danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;*
- 2) *granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;*
- 3) *obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.*

Zgodnie z art. 13h ust. 3 „część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25000”.

Dla Sokołowa Małopolskiego część graficzna uzasadnienia została sporządzona w skali 1:10000. Część graficzna składa się z:

- Rysunku 1, zawierającego prezentację graficzną granic planu ogólnego gminy, granic działek ewidencyjnych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz stref planistycznych,
- Rysunku 2, zawierającego prezentację graficzną granic planu ogólnego gminy, obszaru uzupełnienia zabudowy, stref planistycznych i uwarunkowań.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

2.1. Strefy planistyczne

W planie ogólnym Sokołowa Małopolskiego zostały wyznaczone następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) SU – strefa usługowa;
- 5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) SP – strefa gospodarcza;
- 7) SR – strefa produkcji rolniczej;
- 8) SI – strefa infrastrukturalna;
- 9) SN – strefa zieleni i rekreacji;
- 10) SC – strefa cmentarzy;
- 11) SG – strefa górnictwa;
- 12) SO – strefa otwarta;
- 13) SK – strefa komunikacyjna.

Przyjęte w planie granice poszczególnych stref są wynikiem uwzględnienia szeregu uwarunkowań przestrzennych o charakterze historycznym, środowiskowym, planistycznym i formalno-prawnym. W szczególności uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy określone w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczegółowe wyjaśnienie sposobu ich uwzględnienia znajduje się w rozdziale 5).

Rozkład stref planistycznych powstał na bazie ukształtowanej historycznie tkanki miejskiej, z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych, wynikających w szczególności ze sporządzonych na potrzeby planu ogólnego obliczeń, dotyczących zapotrzebowania nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Układ stref zasadniczo stanowi kontynuację modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, wynikającego z miejskich i regionalnych dokumentów strategicznych i planistycznych.

Wyznaczając tereny dla nowej zabudowy kierowano się koniecznością ochrony walorów przyrodniczych, architektonicznych i krajobrazowych, a jednocześnie potrzebą gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny i efektywny. Przyjęto założenie, że obszary rozwojowe w ramach poszczególnych stref powinny stanowić uzupełnienie i kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwiązanie takie zapewnia poszanowanie wymagań ładu przestrzennego oraz ogranicza transportochłonność układu.

*Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy strefy wielofunkcyjne wyznaczono **uwzględniając w pierwszej kolejności:***

- 1) obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- 2) obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wyznaczono na bazie istniejących osiedli mieszkaniowych oraz terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ponadto w granicach administracyjnych miasta Sokołów Małopolski wskazano jedną niezabudowaną strefę SW, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących chłonności terenów mieszkaniowych wynikających z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Strefy z zabudową wielorodzinną to niewielka część obszarów przeznaczonych pod mieszkalnictwo w gminie Sokołów Małopolski, co wynika z charakteru miasta oraz otaczających go sołectw. Strefy zostały wyznaczone z uwzględnieniem konieczności zapewniania dostępu terenom mieszkaniowym do dróg publicznych i do usług. Zadbano o brak bezpośredniego sąsiedztwa stref SW z strefami gospodarczymi i infrastrukturalnymi, aby uniknąć potencjalnych konfliktów przestrzennych.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) objęto w pierwszej kolejności istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W kolejnym etapie uwzględniono luki w istniejącej zabudowie, na co wpływ miało wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z rozporządzeniem ws. obszaru uzupełnienia zabudowy (o czym mowa w rozdziale 3.1.).

Kolejno w mieście Sokołów Małopolski wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na niezagospodarowanych terenach w lukach pomiędzy terenami przeznaczonymi w planach pod taką zabudowę. Szczególnie starano się uwzględnić możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej w kierunku zachodnim od miasta Sokołów Małopolski, ze względu na dobre przygotowanie infrastrukturalne terenu, brak ograniczeń wynikających z odrębnych uwarunkowań oraz dotychczasową politykę gminy wyrażoną między innymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Znaczącym ograniczeniem dla rozszerzenia stref wielofunkcyjnych jest uwzględnienie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie wynikającego z obliczeń wykonanych na podstawie *rozporządzenia ws. projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wirusów*.

Strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczono dla obszarów zabudowy zagrodowej, a w szczególności dla tej zabudowy zagrodowej, która jest zlokalizowana na gruntach rolnych o klasach bonitacyjnych od I-III. Grunty takie w Gminie Sokołów Małopolski znajdują się w miejscowościach Nienadówka, Trzeboś, Wólka Niedźwiecka, Turza, Górno i Trzebuska. Ponadto strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową objęła istniejącą zabudowę zagrodową położoną w oddaleniu od zwartej zabudowy.

Strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową nie wyznaczono na obszarze administracyjnym miasta Sokołów Małopolski.

Strefa usługowa (SU) została wyznaczona w oparciu o istniejące obiekty usługowe, w tym specjalistyczne ośrodki takie jak szpital Szpital Chorób Płuc im. św. Jana Pawła II w Górnie, czy dom seniora w Leśniówce. Objęła również centrum usługowe każdego sołectwa w gminie, w ramach którego w strefie znalazły się: szkoły, przedszkola, obiekty sakralne oraz ośrodki kulturalne takie jak świetlice wiejskie. W ramach strefy uwzględniono również większe i bardziej znaczące skupiska istniejących obiektów usługowych w mieście Sokołów Małopolski, takie jak basen, zespoły szkolno-przedszkolne, dworzec autobusowy, urząd gminy, obiekty sakralne i targ miejski. Ponadto wyznaczono strefy usługowe wzdłuż dróg wjazdowych do miasta, umożliwiając nowe inwestycje, jak również uwzględniające istniejące obiekty handlowe czy gastronomiczne. Wyznaczono również nowe tereny usługowe w otoczeniu planowanego dworca kolejowego.

Wyznaczono dwie **strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH)**, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogi S19 oraz planowanego dworca kolejowego, po wschodniej stronie miasta Sokołów Małopolski. Wskazane lokalizacje są właściwe, ze względu na bardzo dobre skomunikowania obszaru oraz potencjalne duże natężenie ruchu samochodowego. Lokalizacja jednego z wyznaczonych terenów wynika bezpośrednio z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dopuszczają handel wielkopowierzchniowy.

W gminie Sokołów Małopolski wyznaczono 39 **stref gospodarczych (SP)**. Strefy te charakteryzują się znaczą powierzchnią, ze względu na terenochłonność funkcji oraz wymagają w szczególności obsługi ciężkim transportem, dlatego skoncentrowano je głównie przy węzłach trasy S19 i planowanych nowych trasach kolejowych, zapewniających dogodną obsługę komunikacyjną. Część terenów SP wyznaczono na bazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, utrzymując wskaźniki przyjęte dla nich w planach. Poza nowymi terenami inwestycyjnymi zlokalizowanymi na wschód od miasta Sokołów Małopolski, wyznaczono również strefy gospodarcze w oparciu o funkcjonujące zakłady przemysłowe na terenie gminy (np. zakład Styrobud w Trzebosi, tereny po byłej cegielni w Trzebusce, zakłady mięsne w Górnio, tartak w Turzy), przyjmując wskaźniki zapewniające dalszą możliwość prowadzenia działalności.

Strefa produkcji rolniczej (SR) została wyznaczona, z uwzględnieniem istniejących większych skupisk zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem. W szczególności w południowej części gminy w otoczeniu gruntów rolnych najwyższych klas.

Strefa infrastrukturalna (SI) obejmuje tereny obsługi technicznej miasta, w szczególności w zakresie gospodarki odpadami, wodno-kanalizacyjnej, ciepłownictwa, elektroenergetyki, gazownictwa i stacji paliw. Ponadto wyznaczono rezerwę terenu, dla potrzeb infrastruktury technicznej znajdującą się bezpośrednio przy węźle drogowym drogi ekspresowej.

Strefa zieleni i rekreacji (SN), obejmuje przede wszystkim tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportowo-rekreacyjne. Strefy wyznaczono głównie wzdłuż cieków wodnych przebiegających przez miejscowości Nienadówka i Trzebuska, na obszarze zbiorników retencyjnych (np. Niedźwiadek), istniejących boisk i parków, w tym zielen na rynku w Sokołowie Małopolskim. Przewidziano również nowe tereny zieleni urządzonej, jako rezerwa dla nowych osiedli mieszkaniowych w mieście Sokołów Małopolski. W zależności od specyfiki poszczególnych terenów, w niektórych strefach w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy dopuszczono odpowiedni zakres usług.

Strefa cmentarzy (SC) obejmuje istniejące i planowane cmentarze. W ramach strefy SC przewidziano teren dla poszerzenia istniejących cmentarzy, uwzględniając potrzeby gminy w tym zakresie.

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono na obszarze złóż kopalin, będących terenami i obszarami górniczymi, które są objęte ważnymi koncesjami na wydobycie. Szerzej opisano to w rozdziale 5.9.

Strefa otwarta (SO) to w większości tereny zieleni o charakterze naturalnym, tereny rolne bez zabudowy oraz tereny leśne. Strefa obejmuje m. in. duże kompleksy leśne na zachodzie i północnym-wschodzie gminy. W strefach SO uwzględniono istniejące elektrownie słoneczne oraz wyznaczono tereny pod nowe, zlokalizowane głównie wzdłuż drogi S-19.

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje drogę ekspresową (S19) i drogi główne, będące drogami wojewódzkimi o nr 881, 875 i 878, przebiegające przez gminę Sokołów Małopolski.

Należy pamiętać, że dla budynków o funkcji niezgodnej z profilem podstawowym i dopuszczalnym strefy ustalonej w planie ogólnym, którą te budynki zostały objęte, obowiązuje art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

Art. 35. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

*2. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy **dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania** zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.*

Zatem sporządzany zgodnie z planem ogólnym plan miejscowy, niezależnie od innych ustaleń, nie będzie zakazywał zachowania dotychczasowej funkcji budynku (bo taka możliwość wynika wprost z zacytowanego wyżej przepisu ustawy), jednak bez możliwości rozbudowy i nadbudowy tego budynku, przy ograniczeniu robót budowlanych do remontu, przebudowy i montażu urządzeń.

2.2. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 2

2.2.1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z zasadami ustalonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, obliczone zostało zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Podkreślenia wymaga fakt, że sposób jego obliczenia został narzucony przez ustawodawcę.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zastosowano wzór z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$\underline{\underline{ZAP = 17\,685 - (464\,220 / 40) = 6\,078 \text{ osób}}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$M_{20} = 16\,841 \times 1,05 = \mathbf{17\,685\,osób}$ (przyjęto dane na 2043 r., źródło: Bank Danych Lokalnych,

Główny Urząd Statystyczny),

$PUM_0 = \mathbf{464\,220\,m^2}$ (przyjęto dane z 2023 r., źródło: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny),

$P_{20} = \mathbf{40\,m^2}$ (obliczono zgodnie z wzorami poniżej).

Do obliczenia P_{20} , zastosowano wzór z § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \times 26,8 - 2 \times 22,4 = \mathbf{35,6\,m^2}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 \times 26,8 - 22,3 = \mathbf{31,3\,m^2}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (przyjęto dane na 2023 r.)

P_{-10}

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

P_{-10}

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

$P_0 = \mathbf{26,8\,m^2}$ (przyjęto dane z 2023 r., źródło: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny),

$P_{-10} = \mathbf{22,4\,m^2}$ (przyjęto dane z 2013 r., źródło: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny),

$P_{-20} = \mathbf{22,3\,m^2}$ (przyjęto dane z 2003 r., źródło: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny).

W związku z tym, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż $40\,m^2$ na jednego mieszkańca, zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą $40\,m^2$ na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = \mathbf{35,6\,m^2} < \mathbf{40\,m^2}$$

oraz

$$P_{20} = \mathbf{31,3\,m^2} < \mathbf{40\,m^2},$$

a zatem przyjmuje się $\mathbf{P_{20} = 40\,m^2}$.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów niezabudowanych w ww. strefach nie może być większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP), co daje wartość **7 901 os** (130% $\times$ 6 078).

2.2.2. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 (trzy strefy wielofunkcyjne)

Obliczenie chłonności zostało przeprowadzone dla wyznaczonych trzech stref wielofunkcyjnych:

- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem SW,
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem SJ, oraz
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem SZ.

Chłonność terenów niezabudowanych w ww. strefach planistycznych – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono uwzględniając powierzchnię tych terenów oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyznaczono odejmując od powierzchni stref, o których mowa w **art. 13c ust. 2 pkt 1-3** działki zabudowane budynkami, o których mowa w § 1 ust.1 pkt 1 *rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*. Z powierzchni terenów niezabudowanych usunięto również tereny zagospodarowane jako drogi pomiędzy istniejącą zabudową oraz działki o powierzchni i wymiarach nieumożliwiających zlokalizowania budynku (dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową przyjęto minimalną powierzchnię działki równą 200 m², a dla stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną przyjęto minimalną powierzchnię działki równą 400 m²). Do terenów niezabudowanych dodano natomiast części dużych zabudowanych działek, które potencjalnie umożliwiają podział i nową zabudowę.

W wyniku powyższych działań otrzymano powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie równą:

- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczonych na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego równą 200,6 ha,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczonych na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego równą 1,1 ha,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczonych na terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego równą 243,6 ha,

- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczonych na terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego równą 15,3 ha,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wyznaczonych na terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego równą 38,6 ha.

W gminie nie ma terenów zabudowy zagrodowej wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Następnie przystąpiono do obliczenia chłonność terenów niezabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Po przeanalizowaniu istniejących układów drogowych zagospodarowanych terenów mieszkaniowych stwierdzono, że na tereny komunikacji, przeznaczy się ok. 20% powierzchni stref wielofunkcyjnych. Przyjęto, że ok. 30% powierzchni stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną przeznaczy się na usługi. Nie wyznaczono udziału terenów usługowych w zabudowie zagrodowej. Założono również, że udział terenów zieleni urządzonej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną będzie wynosił ok. 10%.

Na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków określono średnią powierzchnię działek w strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną i wielorodzinną. Obliczono średnią powierzchnię działek zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, która wyniosła 1075 m² oraz średnią powierzchnię działek zabudowanych zabudową mieszkaniową wielorodzinną, która wyniosła 1102 m². Ze względu na to, że znaczna część zabudowy mieszkaniowej w gminie Sokołów Małopolski znajduje się na wąskich długich działkach, częściowo wyłączonych z użytkowania rolniczego, dla celów obliczenia średniej przyjęto działki zabudowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których wykonano podział zgodny z funkcją zabudowy.

Dla zabudowy zagrodowej średnią powierzchnię działki, ze względu na wyznaczanie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na częściach działek, określono na podstawie średniej powierzchni użytków gruntowych oznaczonych symbolem Br, powierzchnia ta wyniosła 2372 m².

Na podstawie ewidencji gruntów i budynków określono średnią powierzchnię zabudowy w gminie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i w zabudowie zagrodowej równą 115 m² oraz dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych równą 206 m². Również na podstawie ewidencji gruntów i budynków obliczono średnią liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych w gminie. Średnia liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i w zabudowie zagrodowej wyniosła 1,6, zaś dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyniosła 4.

Zgodnie z powyższymi danymi obliczono średnią nadziemną intensywność zabudowy, która wyniosła:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,75,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,17,
- dla zabudowy zagrodowej – 0,08.

Średnią nadziemną intensywność zabudowy pomnożono razy powierzchnię terenów niezabudowanych przeznaczonych na funkcje mieszkalne w danej strefie i otrzymano

prognozowaną powierzchnię całkowitą zabudowy mieszkalnej w danej strefie wielofunkcyjnej. W kolejnym kroku uwzględniono współczynnik określający udział powierzchni niemieszkalnych w budynku. Przyjęto, że ściany, garaże, kotłownie, części komunikacyjne budynku stanowią ok. 30 % powierzchni całkowitej zabudowy. Otrzymano prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkalną nowej zabudowy, którą podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową na mieszkańca.

W wyniku powyższych działań otrzymano chłonność stref wielofunkcyjnych wyrażoną w liczbie mieszkańców.

Tabela 1 Obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych

Prognozowana liczba nowych mieszkańców	os.		7223		137		473	7832
Prognozowana powierzchnia użytkowa na mieszkańca	m ² /os.		40		40		40	
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkalna nowej zabudowy mieszkaniowej	m ²		288903		5469		18918	
Udział powierzchni mieszkalnej w budynku (bez garaży, ściany, kotłowni)	%		70%		70%		70%	
Prognozowana powierzchnia całkowita nowych budynków mieszkalnych	m ²		412718		7812		27026	
Średnia nadziemna intensywność zabudowy na podstawie istniejącej zabudowy			0,17		0,75		0,08	
Średnia liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego	l. kond.		1,6		4		1,6	
Średnia powierzchnia budynku mieszkalnego	m ²		115		206		115	
Średnia powierzchnia działek dla zabudowy mieszkaniowej	m ²		1075		1102		2372	
Powierzchnia terenów mieszkaniowych w strefie wielofunkcyjnej	m ²		2411260		10448		348399	
Powierzchnia terenów przeznaczonych na usługi	m ²		1446756		7836		49771	
Udział terenów przeznaczonych na usługi	%		30%		30%		10%	
Powierzchnia terenów przeznaczonych na zieleni	m ²		0		2612		0	
Udział terenów przeznaczonych na zieleni	%		0%		10%		0%	
Powierzchnia terenów przeznaczonych na komunikację	m ²		964504		5224		99543	
Udział terenów przeznaczonych na komunikację	%		20%		20%		20%	
Powierzchnia terenów niezabudowanych objętych strefą wielofunkcyjną	m ²		4822520		26120		497713	
Symbol			SJ		SW		SZ	
Rodzaj wyznaczonej strefy planistycznej			Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową 1 jednorodzinną		Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową 2 wielorodzinną		Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową 3 zagrodową	

2.2.3. Porównanie wartości zapotrzebowania i chłonności

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi – 6078 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych w trzech strefach wielofunkcyjnych wynosi – 7832 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów niezabudowanych w ww. strefach nie może być większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP).

$$7832 \text{ os.} \leq 130\% \text{ ZAP}$$

Zatem z przeprowadzonych obliczeń wynika, że w gminie Sokołów Małopolski suma chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w trzech strefach wielofunkcyjnych wynosi **129%** zapotrzebowania na nową zabudowę.

3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz nie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

Obecnie ok. 3% obszaru gminy posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla pozostałej części miasta konieczne jest wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, aby zachować możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest ściśle uregulowany poprzez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy przygotowano zbiór zawierający budynki. Informacje o budynkach, zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzeniem pozyskano w pierwszej kolejności z danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Wykorzystano bazę EGiB dla Gminy Sokołów Małopolski oraz bazy EGiB gmin sąsiednich.

Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia zbiór budynków uzupełniono o budynki, niewykazane w ewidencji gruntów i budynków, jednak istniejące w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Wykorzystano bazę danych BDOT500 dla gminy Sokołów Małopolski oraz bazy danych BDOT500 gmin sąsiednich.

Wykorzystano bazy danych EGiB i BDOT 500 pochodzące z Powiatowych Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej, zgodnie z licencjami:

- PODGIK.442.2.148.2024_1816_P z dnia 2024-12-16 – powiat rzeszowski – dane dla gminy Sokołów Małopolski,
- G.6642.3.3.2025_1816_P z dnia 2025-01-07 – powiat rzeszowski – dane dla gmin sąsiednich,
- GN.6642.2.106.2025_1808_P i GN.6642.2.107.2025_1808_P z dnia 2025-01-15 - powiat leżajski,
- GK.P.6642.2.3754.2024_1806_P z dnia 2024-12-27 – powiat kolbuszowski,
- GN.6621.2.1351.2024_1810_SL1 z dnia 2024-12-23 - powiat łańcucki.

Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia zbiór budynków uzupełniono o budynki, niewykazane w ewidencji gruntów i budynków, jednak istniejące w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000. Wykorzystano ogólnodostępną bazę danych BDOT10k dla powiatów rzeszowskiego, kolbuszowskiego, leżajskiego i łańcuckiego. Dane pobrano w dniu 16 grudnia 2024 roku.

Następnie zastosowano kroki opisane w § 1 ust.1 ww. rozporządzenia:

§ 1.

1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

- 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):*
 - a) budynki przemysłowe o symbolu 101,*
 - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,*
 - c) budynki biurowe o symbolu 105,*
 - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,*
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,*
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,*
 - g) budynki mieszkalne o symbolu 110;*
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;*
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;*
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;*
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.*

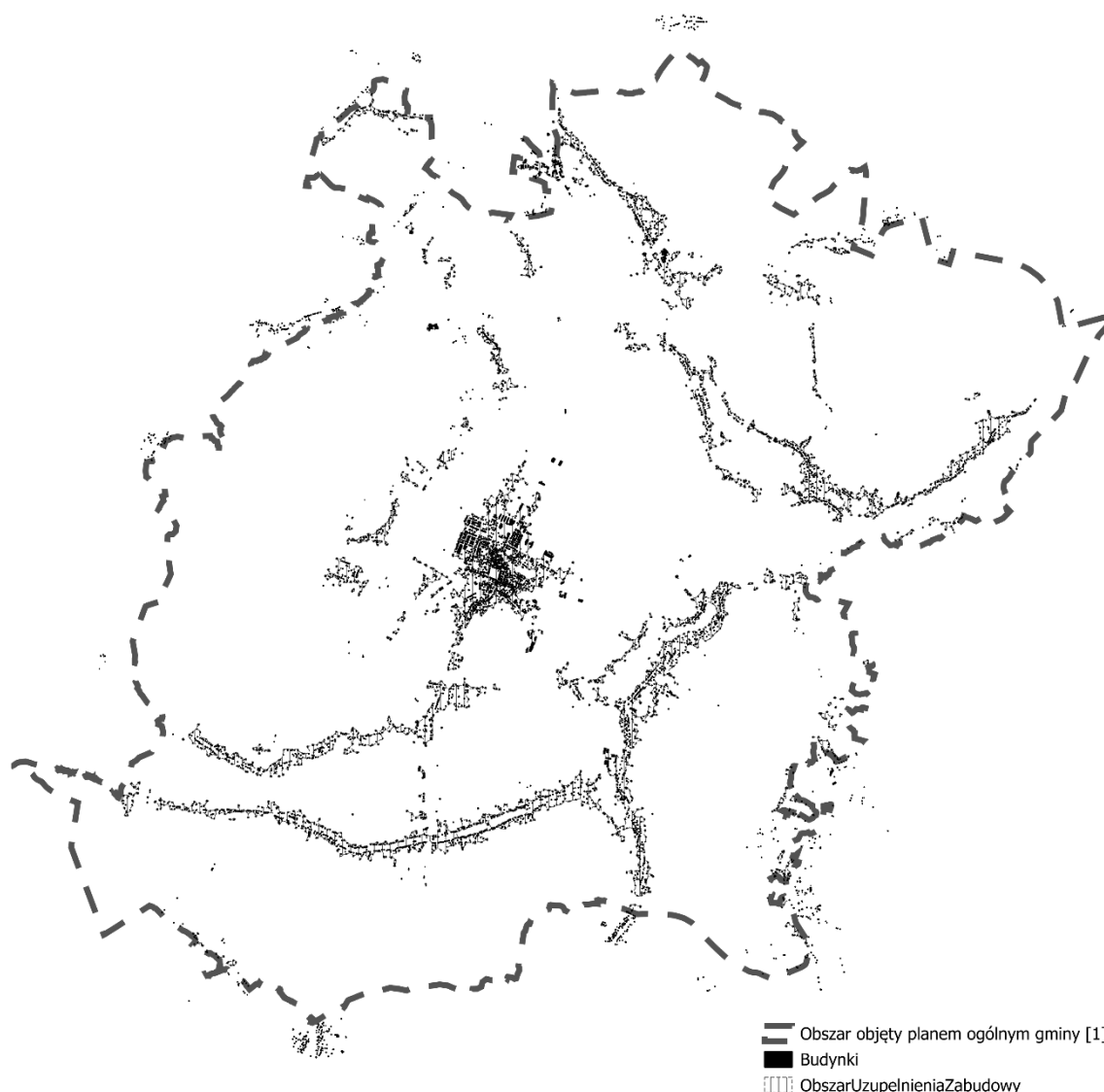
Zgodnie, z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Z pozyskanych baz danych wybrano budynki, których rodzaje według Klasyfikacji Środków Trwałych odpowiadają symbolom:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101 - p
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103 - h
- c) budynki biurowe o symbolu 105 - b
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106 - z

- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107 -k
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 – i
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110 – m.

Po utworzeniu zbioru wybranych budynków przeprowadzono kroki, o których mowa § 1 ust. 1 pkt 2-5 rozporządzenia za pomocą Wtyczki APP2 udostępnioną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

W wyniku przeprowadzenia czynności opisanych w wyżej cytowanym § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia otrzymano obszar uzupełnienia zabudowy pokazany na rysunku poniżej, o powierzchni 923,92 ha. Składający się z 166 rozłącznych obszarów.



Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszcza się **rozszerzenie OUZ** (poza użytkami rolnymi klas I-III, gdzie obowiązują dodatkowe reguły) wyznaczonego zgodnie z ust. 1 pkt 1-5 uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla Sokołowa Małopolskiego obliczono:

Pp = 2221663,7 m² = 222,17 ha

Pb = 18125814,88 m² = 1812,58 ha

Pu = 9239160,09 m² = 923,92 ha

Oznacza to, że Obszar Uzupełnienia Zabudowy, w którym będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w gminie Sokołów Małopolski może powiększyć o maksymalnie 222,17 ha.

Ostateczne wyznaczenie granic obszaru OUZ zdeterminowała polityka przestrzenna gminy oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne gminy. Uznano za zasadne wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z zasięgiem wyznaczonych stref planistycznych przeznaczających teren pod zabudowę, o ile było to możliwe po uwzględnieniu ograniczeń powierzchniowych.

Co do zasady nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy dla:

- strefy otwartej,
- strefy górnictwa,
- strefy zieleni i rekreacji (chyba, że w profilu dodatkowym dopuszczono usługi),
- strefy komunikacji.

Obszar uzupełniania zabudowy został również obcięty o tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego że nie będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tych terenów. Ponadto obszar uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono na obszarach sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których planowane jest uchwalenie przed uchwaleniem planu ogólnego gminy Sokołów Małopolski.

Ze względu na ukształtowanie działek w gminie Sokołów Małopolski, a w szczególności w mieście Sokołów Małopolski, gdzie występują działki wyjątkowo długie i wąskie, które nie umożliwiają lokalizowania zabudowy, nie objęto obszarem uzupełnienia zabudowy większych obszarów inwestycyjnych w strefach infrastrukturalnych, gospodarczych, usługowych, wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną. Tereny te w celu zapewnienia prawidłowego rozwoju urbanistycznego, kontroli nad procesem urbanizacji oraz w wielu przypadkach konieczności przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości będą wymagały sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto nie powiększono obszaru uzupełniania zabudowy na obszarach gdzie występują lokalne uwarunkowania związane z obowiązującymi ograniczeniami dla nowej zabudowy wynikającymi z innych przepisów, takie jak:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary osuwisk,
- grunty rolne o klasie bonitacyjnej I-III,
- grunty leśne.

Należy również nadmienić, że dla gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej I-III obowiązują dodatkowe ograniczenia w zakresie rozszerzania obszaru uzupełniania zabudowy.

Ostatecznie po zwiększeniach i zmniejszeniach obszaru uzupełnienia zabudowy wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe na obszarze o powierzchni **966,46 ha**. Natomiast obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia powiększono w projekcie planu ogólnego o **222,12 ha, nie przekraczając dopuszczalnej wartości 222,17 ha**.

3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej. Obszar ten został zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to „*położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*.” Obszar zabudowy śródmiejskiej można wyznaczyć jedynie w granicach administracyjnych miast, a zatem na obszarze miasta Sokołów Małopolski. Po analizie obecnej i projektowanej zabudowy w Sokołowie Małopolskim stwierdzono, że nie występuje tam intensywna zabudowa kwartałowa. Wokół rynku i kilku ulic w ścisłym centrum miasta wytworzyła się zabudowa pierzejowa, jednak jest to zabudowa o niskiej wysokości i niskiej intensywności zabudowy, w większości położona na długich działkach.

W związku z powyższym stwierdzono, że nie jest konieczne wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej.

4. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13e. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne:

- obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz
- mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminie Sokołów Małopolski nie wyznaczono fakultatywnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Uznano za wystarczające uregulowanie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych oraz ukształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Zapewniono dostęp do infrastruktury społecznej, takiej jak szkoły podstawowe oraz zieleń urządzona poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych. Sporządzono natomiast obligatoryjny gminny katalog stref planistycznych.

Ustalenie gminnego katalogu stref planistycznych w planie ogólnym jest obligatoryjne. Zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy w gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) *profil funkcjonalny stref planistycznych*;

2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;

3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Zgodnie z art. 13e ust. 3 dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 3 pkt 8–13 można ustalić fakultatywnie jeszcze inne parametry.

Strefy planistyczne – zakres ustaleń wynikający z ustawy

		profil funkcjonalny podstawowy (zakres wynikający z ustawy)	profil funkcjonalny dodatkowy	obowiązek bilansowania	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej – standard krajowy
1.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną							30
2.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną							30
3.	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową							30
4.	strefa usługowa							30
5.	strefa handlu wielkopowierzchniowego							30
6.	strefa gospodarcza							20
7.	strefa produkcji rolniczej							30
8.	strefa infrastrukturalna							20
9.	strefa zieleni i rekreacji							50
10.	strefa cmentarzy							30
11.	strefa górnictwa							
12.	strefa otwarta							
13.	strefa komunikacyjna							

Ustalenia obowiązkowe

Ustalenia fakultatywne

Dla stref planistycznych, o których mowa w rozdziale 2.1. wyznaczono obligatoryjne oraz w niektórych przypadkach również fakultatywne wskaźniki. Każdorazowo określono profil funkcjonalny strefy obejmujący zakres wynikający z ustawy. Dla większości stref wskazano również profil funkcjonalny dodatkowy obejmujący, w większości przypadków teren zieleni naturalnej, teren wód i teren lasów. Dla części terenów dopuszczono również w ramach profilu dodatkowego inne funkcje, takie jak teren usług, produkcji elektrowni słonecznej. Profil funkcjonalny dodatkowy ma charakter dopuszczenia, a więc wyznaczenie profilu dodatkowego nie obliguje do zastosowania w danej strefie wymienionego przeznaczenia.

Ponadto do stref planistycznych zostały przypisane parametry zabudowy obejmujące:

- maksymalną nadziemną intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokości zabudowy
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Przyjęte parametry zabudowy zostały dostosowane do charakteru gminy, wynikają z obecnego zainwestowania oraz są wynikiem dotychczasowej polityki gminy. Dla stref objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto parametry wynikające z tych planów. Dla stref nie objętych miejscowymi planami parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż określony w *Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów*. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych starano się uwzględnić uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, m.in. poprzez zwiększenie parametru udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach objętych formami ochrony przyrody. Przyjęto również nieco wyższe parametry zabudowy dla stref położonych w granicach administracyjnych miasta Sokołów Małopolski, niż dla terenów wiejskich. Starano się również zachować pewną rezerwę parametrów, w stosunku do istniejącej zabudowy, aby nie zablokować możliwości inwestowania w strefach przeznaczonych pod zabudowę.

Nie wyznaczono parametrów zabudowy dla stref komunikacyjnej i górnictwa. Dla stref otwartej, cmentarzy, zieleni i rekreacji (bez profilu dodatkowego usług) i infrastrukturalnej (obejmującej gminną infrastrukturę techniczną) wyznaczono jedynie parametr udziału powierzchni biologicznie czynnej.

5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

Art. 13b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

„Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;*
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:*
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,*
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,*
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,*
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,*
 - e) strefy ochronne ujęć wody,*
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,*
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,*

- h) *udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,*
- i) *obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,*
- j) *zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,*
- k) *obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,*
- l) *tereny zamknięte i ich strefy ochronne,*
- m) *obszary ograniczonego użytkowania,*
- n) *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,*
- o) *obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,*
- p) *obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,*
- q) *grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,*
- r) *zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
- s) *obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;*
- 4) *rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;*
- 5) *rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;*
- 6) *opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;*
- 7) *zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”*

W poniższych rozdziałach odniesiono się do wymienionych w zacytowanym przepisie kwestii dotyczących gminy Sokołów Małopolski. Jednak na terenie gminy nie ma wszystkich uwarunkowań wymienionych art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W poniższym rozdziale nie odniesiono się do:

- obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f), gdyż nie ustanowiono takich obszarów na terenie gminy Sokołów Małopolski,
- kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji (art. 13b pkt 3 lit. h), gdyż takie nie występują na terenie gminy,
- obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3 lit. i), gdyż w gminie nie wyznaczono takich obszarów,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych (art. 13b pkt 3 lit. k), gdyż w gminie nie ma takich obszarów,
- terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (art. 13b pkt 3 lit. l), gdyż w gminie nie ma takich terenów,
- obszarów ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m), gdyż w gminie nie ma takich obszarów,
- obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o) – w gminie Sokołów Małopolski nie ustanowiono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p), gdyż w gminie nie ma takich obszarów,
- zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r) – w gminie Sokołów Małopolski nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s) – gdyż gmina Sokołów nie leży w pasie nadbrzeżnym.

5.1. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy

Zgodnie z nowym brzmieniem art. 51 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte po 23 września 2025 r. Jedynie strategię powstałe w oparciu o nowe przepisy są obowiązkowo uwzględniane przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

W gminie Sokołów Małopolski obecnie obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Sokołów Małopolski na lata 2022-2030 przyjęta UCHWAŁĄ NR LVI/649/2023 Rady Gminy Sokołów Małopolski z dnia 30 maja 2023 r. Strategia ta została uchwalona przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego nie ma obowiązku uwzględnienia jej w planie ogólnym. Dla poszanowania prowadzonej w gminie polityki w zakresie rozwoju, przeanalizowano jednak jej zapisy.

W ww. dokumencie określona została następująca **wizja i misja Gminy Sokołów Małopolski**

Wizja-

Gmina Sokołów Małopolski jest Gminą przyjazną mieszkańcom, która wyróżnia się wysokim potencjałem społecznym, środowiskowym oraz gospodarczym. Gmina wspiera ekologiczne postawy mieszkańców oraz stawia na ekologiczne rozwiązania infrastrukturalne. Charakteryzuje się rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej oraz siecią powiązań komunikacyjnych. Nastąpił rozwój gospodarki, dzięki czemu powstały nowe miejsca pracy na terenie gminy. Mieszkańcy gminy mają dostęp do wysokiej jakości edukacji, kultury, zaplecza sportowo-rekreacyjnego oraz opieki zdrowotnej.

Misja-

Misją Gminy Sokołów Małopolski jest stworzenie optymalnych warunków do życia mieszkańców przy jednoczesnym zrównoważonym rozwoju Gminy. Celem Gminy jest zapewnienie mieszkańcom dostępu do wysokiej jakości usług publicznych, możliwości kształcenia, otrzymania satysfakcjonującej pracy oraz przygotowanie atrakcyjnej oferty spędzania wolnego czasu.

Przyjęty **model zrównoważonego rozwoju** Gminy, obejmuje obszar poszanowania środowiska, obszar postępu społecznego oraz obszar wzrostu gospodarczego. Polega na solidarności międzypokoleniowej poprzez znajdowanie rozwiązań gwarantujących dalszy rozwój, które pozwalają na aktywne włączenie w procesy rozwojowe wszystkich grup społecznych, dając im jednocześnie możliwość czerpania korzyści ze wzrostu gospodarczego. Ważnym aspektem przedstawionego modelu rozwoju jest zacieśnienie współpracy różnych podmiotów, instytucji administracji publicznej, organizacji pozarządowych oraz relacji z mieszkańcami Gminy. Umożliwia to wzajemne uzupełnianie działań, zwiększenie efektywności oraz zwiększenie potencjału, co spowoduje lepsze wykorzystanie zasobów materialnych i niematerialnego na rzecz rozwoju gospodarczego i dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców Gminy.

W modelu struktury przestrzenno-funkcjonalnej Gminy, określono obecny stan Gminy oraz lokalizację poszczególnych zadań inwestycyjnych planowanych do realizacji. Model uwzględnia formy ochrony przyrody.

Plan operacyjny i kierunki rozwoju Gminy przedstawione w Strategii Rozwoju Gminy Sokołów Małopolski na lata 2022-2030 wynikają z określonej w niniejszym dokumencie wizji i misji Gminy oraz określonych problemów w poszczególnych obszarach. Wyodrębniono 4 obszary priorytetowe:

- *gospodarki komunalnej i infrastruktury technicznej,*
- *infrastruktury i usług społeczno-edukacyjnych,*
- *polityki gospodarczej,*
- *turystyki i promocji.*

Tabela 2. Cel strategiczny i cele operacyjne obszaru gospodarki komunalnej i infrastruktury technicznej

Obszar 1. Gospodarka komunalna i infrastruktura techniczna	
Cel strategiczny I. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej w Gminie Sokołów Małopolski	Cel operacyjny I.1. Rozwój infrastruktury komunalnej na terenie Gminy Sokołów Małopolski
	Cel operacyjny I.2. Poprawa dostępności i efektywności energetycznej budynków, w tym zwiększenie wykorzystania OZE oraz ograniczanie negatywnego oddziaływania budynków na środowisko naturalne na terenie Gminy Sokołów Małopolski
	Cel operacyjny I.3. Adaptacja do zmian klimatu na terenie Gminy Sokołów Małopolski
	Cel operacyjny I.4. Rozwój infrastruktury drogowej na terenie Gminy Sokołów Małopolski

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Sokołów Małopolski na lata 2022-2030

Tabela 3. Cel strategiczny i cele operacyjne obszaru infrastruktury i usług społeczno-edukacyjnych

Obszar 2. Infrastruktura i usługi społeczno-edukacyjne	
Cel strategiczny II. Wysoka jakość usług społeczno-edukacyjnych dostosowana do potrzeb mieszkańców w Gminie Sokołów Małopolski	Cel operacyjny II.1. Rozwój infrastruktury społeczno-edukacyjnej na terenie Gminy Sokołów Małopolski
	Cel operacyjny II.2. Rozwój ogólnodostępnej infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na terenie Gminy Sokołów Małopolski
	Cel operacyjny II.3.

	Zwiększenie bezpieczeństwa publicznego i dostępu do opieki zdrowotnej w Gminie Sokołów Małopolski Cel operacyjny II.4. Rozwój potencjału edukacyjnego Gminy Sokołów Małopolski oraz rozwój sprzyjający włączeniu społecznemu mieszkańców
--	--

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Sokołów Małopolski na lata 2022-2030

Tabela 4. Cel strategiczny i cele operacyjne obszaru polityki gospodarczej

Obszar 3. Polityka gospodarcza	
Cel strategiczny III. Rozwój gospodarki i przedsiębiorczości w Gminie Sokołów Małopolski	Cel operacyjny III.1. Zrównoważone zarządzanie rozwojem przestrzennym Gminy
	Cel operacyjny III.2. Wsparcie dla rozwoju przedsiębiorczości

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Sokołów Małopolski na lata 2022-2030

Tabela 5. Cel strategiczny i cele operacyjne obszaru turystyki i promocji

Obszar 4. Turystyka i promocja	
Cel strategiczny IV. Atrakcyjna oferta turystyczna Gminy, oparta na jej walorach kulturowych i przyrodniczych w Gminie Sokołów Małopolski	Cel operacyjny IV.1. Wzmocnienie promocji i turystyki Gminy Sokołów Małopolski
	Cel operacyjny IV.2. Zachowanie dziedzictwa kulturowego i rozwój kultury w Gminie Sokołów Małopolski

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Sokołów Małopolski na lata 2022-2030

Należy podkreślić, że wiele zadań i celów wynikających ze Strategii rozwoju gminy Sokołów Małopolski wykracza poza zakres ustaleń planu ogólnego gminy. Jednakże w planie ogólnym gminy uwzględniono zadania takie jak:

- *rozwój infrastruktury komunalnej* poprzez wyznaczenie stref infrastruktury dla kluczowych obiektów gminnej infrastruktury,
- *poprawa dostępności i efektywności energetycznej budynków*, w tym zwiększenie wykorzystania OZE oraz ograniczanie negatywnego oddziaływania budynków na środowisko naturalne oraz adaptacja do zmian klimatu poprzez wyznaczenie stref otwartych z dopuszczeniem w ramach profilu dodatkowego terenów elektrowni słonecznej oraz wyznaczenie stref otwartych i zieleni i rekreacji dla zbiorników retencyjnych w gminie,
- *rozwój infrastruktury drogowej* poprzez uwzględnienie głównych dróg poprzez strefę komunikacyjną oraz możliwość realizacji komunikacji we wszystkich pozostałych strefach,
- *rozwój infrastruktury społeczno-edukacyjnej i potencjału edukacyjnego oraz rozwój sprzyjający włączeniu społecznemu mieszkańców* poprzez wyznaczenie stref usługowych

obejmujących placówki szkole i przedszkolne, domy kultury oraz świetlice wiejskie na terenie gminy oraz wyznaczenie nowych terenów pod usługi,

- *rozwój ogólnodostępnej infrastruktury sportowej i rekreacyjnej oraz wzmocnienie promocji i turystyki* poprzez uwzględnienie przestrzeni publicznych gminy i wyznaczenie stref zieleni i rekreacji obejmujących istniejące obiekty sportowe i rekreacyjne oraz stref usługowych,

- *zwiększenie bezpieczeństwa publicznego i dostępu do opieki* poprzez wyznaczenie stref usługowych obejmujących szpital chorób płuc, ośrodki zdrowia oraz obiekty ochotniczych straży pożarnych na terenie gminy oraz wyznaczenie nowych terenów pod usługi,

- *zrównoważone zarządzanie rozwojem przestrzennym oraz wsparcie dla rozwoju przedsiębiorczości* poprzez utworzenie nowych terenów inwestycyjnych w postaci stref gospodarczych i usługowych,

- *zachowanie dziedzictwa kulturowego i rozwój kultury* – uwzględnienie zabytków poprzez wyznaczanie stref zgodnych z przeznaczeniem budynków zabytkowych.

5.2. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Wypełniając ustawowy obowiązek art. 43 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r., Sejmik Województwa Podkarpackiego uchwałą Nr LIX/930/18 z dnia 27 sierpnia 2018 r. przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030 (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 13.09.2016r., poz.4619).

Obszar opracowania Planu obejmuje województwo podkarpackie w granicach administracyjnych. Przedmiot planu został określony w art. 39 ust. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa wyznaczono następujące kierunki rozwoju:

- 1) *Poprawa spójności funkcjonalno-przestrzennej systemu osadniczego województwa*
- 2) *Ochrona środowiska oraz racjonalne wykorzystanie jego zasobów*
- 3) *Zapobieganie zagrożeniom i zanieczyszczeniom środowiska oraz minimalizowanie ich negatywnych skutków*
- 4) *Ochrona dziedzictwa kulturowego*
- 5) *Podniesienie poziomu życia mieszkańców województwa*
- 6) *Kształtowanie warunków rozwoju gospodarczego*
- 7) *Poprawa dostępności komunikacyjnej województwa*
- 8) *Zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego województwa*
- 9) *Racjonalny rozwój gospodarki wodnej i ściekowej*
- 10) *Rozwój systemu gospodarki odpadami*
- 11) *Rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej*
- 12) *Zwiększenie zdolności obronnej i bezpieczeństwa państwa*

Ponadto przestrzeń województwa została podzielona na zróżnicowane obszary funkcjonalne o różnych priorytetach i funkcjach rozwoju. Gmina Sokołów Małopolski znalazła się w obszarze

funkcjonalnym innowacyjnego przemysłu oraz (w zakresie gminy wiejskiej) w wiejskim obszarze funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych.

OBSZAR FUNKcjONALNY INNOWACYJNEGO PRZEMYSŁU

Priorytet rozwojowy

Rozwój przemysłu nowoczesnych technologii.

Funkcje rozwojowe

- Podstawowe – przemysłowa, usługowa;
- Towarzyszące – rolnicza, turystyczna.

Wiodące kierunki zagospodarowania:

- 1) rozwój bazy innowacyjnego przemysłu;
- 2) rozwój drobnej przedsiębiorczości;
- 3) rozwój funkcji metropolitalnych Rzeszowa;
- 4) wzmocnienie roli miast, jako ośrodków kreujących wysoką jakość życia mieszkańców;
- 5) rozbudowa infrastruktury technicznej i transportowej;
- 6) rozbudowa infrastruktury przeciwpowodziowej;
- 7) rozwój turystyki w oparciu o walory przyrodnicze i kulturowe;
- 8) rozwój produkcji rolnej oraz bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 9) rozwój gospodarki leśnej oraz bazy przetwórstwa drewna.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) rozwój zakładów przemysłowych m.in. w branży lotniczej, elektromaszynowej i chemicznej oraz firm informatycznych, z wykorzystaniem potencjału naukowo-badawczego i zaawansowanych technologii z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 2) wzmacnianie zewnętrznych i wewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru;
- 3) poprawa stanu technicznego infrastruktury drogowej i kolejowej;
- 4) rozwój atrakcji turystycznych oraz infrastruktury turystycznej, w tym rozwój gospodarstw agroturystycznych;
- 5) użytkowanie dolin rzecznych Wisły, Sanu, Wisłoki i Wisłoka zapewniające zachowanie drożności i walorów przyrodniczych korytarzy ekologicznych oraz ich zagospodarowanie w dostosowaniu do wymogów ochrony przeciwpowodziowej;
- 6) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z położeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) zapobieganie procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy, powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa, przez intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych;
- 8) rozwój rolnictwa ekologicznego dostosowanego do lokalnych warunków, poprawa struktury agrarnej gospodarstw;
- 9) zagospodarowanie turystyczne w dostosowaniu do chłonności środowiska;
- 10) zachowanie i ochrona zabytkowych obiektów i założeń przestrzennych oraz współczesnego materialnego dziedzictwa kulturowego;
- 11) ochrona i racjonalna gospodarka zasobami wodnymi, leśnymi i zasobami kopalin;
- 12) rozwój terenów inwestycyjnych przy zapewnieniu wymaganego uzbrojenia.

WIEJSKI OBSZAR FUNKcjONALNY UCZESTNICZĄCY W PROCESACH ROZWOJOWYCH

Priorytet rozwojowy

Wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich.

Funkcje rozwojowe

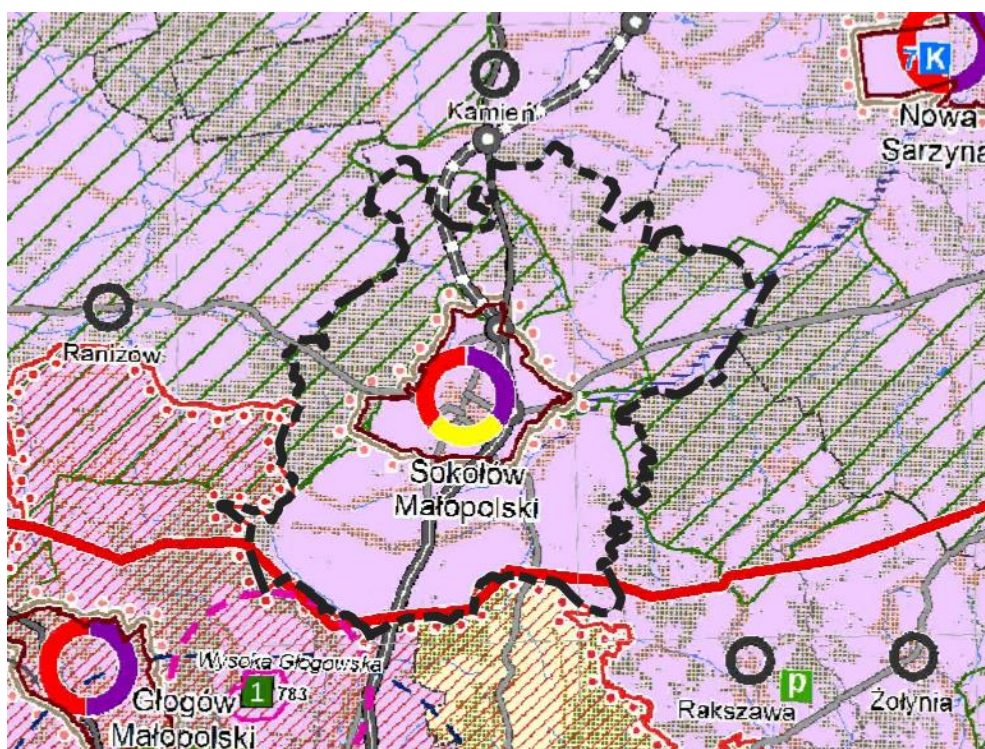
- Podstawowa – rolnicza;
- Towarzyszące – obsługi ludności i rolnictwa, przemysłowa

Wiodące kierunki zagospodarowania:

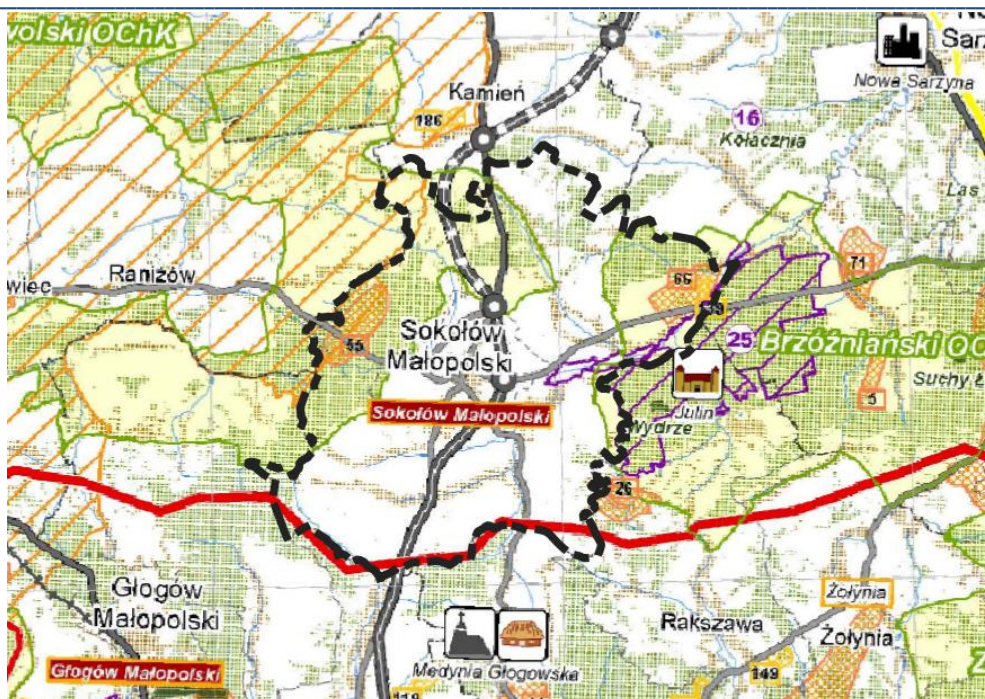
- 1) rozwój gospodarki rolnej, leśnej oraz działalności pozarolniczej;
- 2) rozwój kapitału ludzkiego oraz wzrost poziomu życia mieszkańców;
- 3) poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru w wymiarze lokalnym, regionalnym, krajowym i transgranicznym;
- 4) wzmocnienie powiązań obszarów wiejskich z ośrodkami miejskimi – włączenie terenów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe;
- 5) ochrona terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
- 6) racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego;
- 7) rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

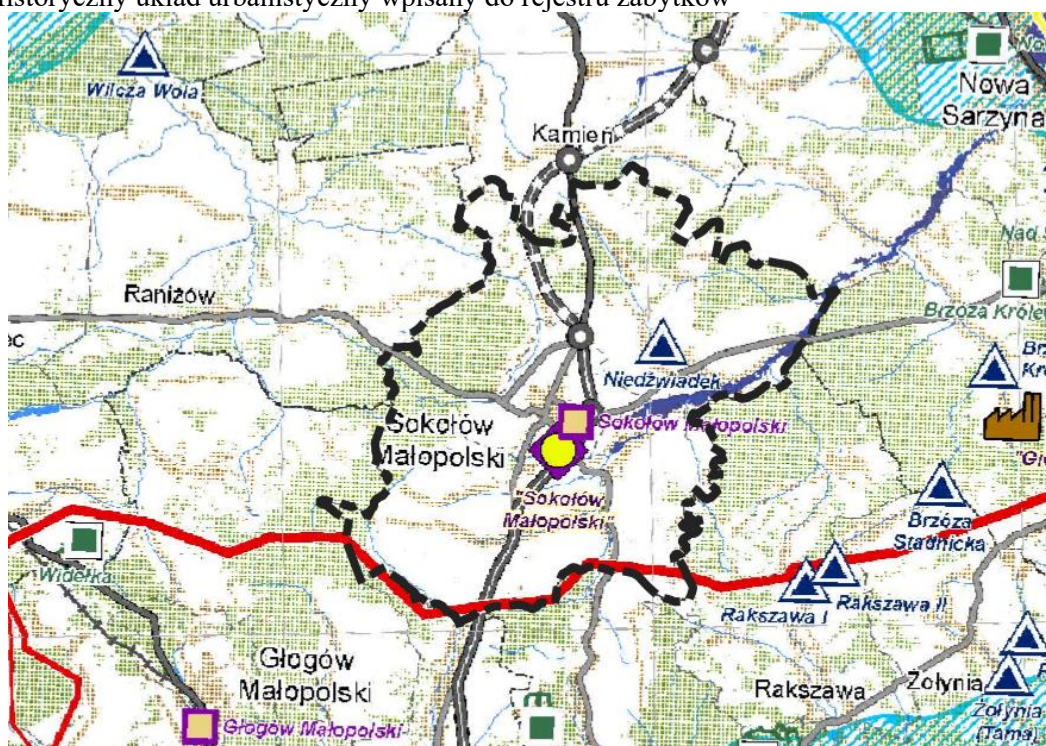
- 1) zagospodarowanie terenów wiejskich umożliwiające wzrost towarowości w rolnictwie;
- 2) rozwój powiązań komunikacyjnych drogowych i kolejowych, poprawiający wewnętrzną i zewnętrzną dostępność obszaru;
- 3) zapobieganie procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa przez intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych;
- 4) rozwój rolnictwa dostosowanego do lokalnych warunków, poprawa struktury agrarnej gospodarstw;
- 5) rozwój i modernizacja bazy usług publicznych,
- 6) poprawa wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i transportową.



Fragment mapy nr 1 Struktura Funkcjonalno-przestrzenna z granicą gminy Sokół Małopolski (źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030), elementy pokazane na mapie: Obszar funkcjonalny innowacyjnego przemysłu, Wiejski obszar funkcjonalny, Obszar objęty różnymi formami ochrony przyrody, Główne funkcje ośrodka miejskiego: administracyjna, przemysłowa, obsługi rolnictwa, Droga ekspresowa S19 (w części w realizacji), Linia energetyczna 750 Kv



Fragment mapy nr 2 Ochrona Środowiska, z granicą gminy Sokół Małopolski (źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030), elementy pokazane na mapie: Obszary Chronionego Krajobrazu, Natura 2000, Obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin o znaczeniu strategicznym (gaz ziemny i ropa naftowa), Historyczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków



Fragment mapy nr 3 Gospodarka Wodna z granicą gminy Sokół Małopolski (źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030), elementy pokazane na mapie: Zbiornik małej retencji Niedźwiadek, Oczyszczalnia ścieków komunalnych o średniej przepustowości powyżej 1000 m³/D, Składowisko odpadów przyjmujące odpady komunalne

The map displays the study area in the Lublin voivodeship. Key locations include Kamień, Sokółka, and Raniszów. Archaeological sites are marked with colored boxes and labels: blue boxes for sites like X/1, X/2, X/3, X/4, X/5, X/6, X/7, X/8, X/9, X/10, X/11, X/12, X/13, X/14, X/15, X/16, X/17, X/18, X/19, X/20, X/21, X/22, X/23, X/24, X/25, X/26, X/27, X/28, X/29, X/30, X/31, X/32, X/33, X/34, X/35, X/36, X/37, X/38, X/39, X/40, X/41, X/42, X/43, X/44, X/45, X/46, X/47, X/48, X/49, X/50, X/51, X/52, X/53, X/54, X/55, X/56, X/57, X/58, X/59, X/60, X/61, X/62, X/63, X/64, X/65, X/66, X/67, X/68, X/69, X/70, X/71, X/72, X/73, X/74, X/75, X/76, X/77, X/78, X/79, X/80, X/81, X/82, X/83, X/84, X/85, X/86, X/87, X/88, X/89, X/90, X/91, X/92, X/93, X/94, X/95, X/96, X/97, X/98, X/99, X/100; green boxes for sites like VII/1, VII/2, VII/3, VII/4, VII/5, VII/6, VII/7, VII/8, VII/9, VII/10, VII/11, VII/12, VII/13, VII/14, VII/15, VII/16, VII/17, VII/18, VII/19, VII/20, VII/21, VII/22, VII/23, VII/24, VII/25, VII/26, VII/27, VII/28, VII/29, VII/30, VII/31, VII/32, VII/33, VII/34, VII/35, VII/36, VII/37, VII/38, VII/39, VII/40, VII/41, VII/42, VII/43, VII/44, VII/45, VII/46, VII/47, VII/48, VII/49, VII/50, VII/51, VII/52, VII/53, VII/54, VII/55, VII/56, VII/57, VII/58, VII/59, VII/60, VII/61, VII/62, VII/63, VII/64, VII/65, VII/66, VII/67, VII/68, VII/69, VII/70, VII/71, VII/72, VII/73, VII/74, VII/75, VII/76, VII/77, VII/78, VII/79, VII/80, VII/81, VII/82, VII/83, VII/84, VII/85, VII/86, VII/87, VII/88, VII/89, VII/90, VII/91, VII/92, VII/93, VII/94, VII/95, VII/96, VII/97, VII/98, VII/99, VII/100; and red boxes for sites like I/1, I/2, I/3, I/4, I/5, I/6, I/7, I/8, I/9, I/10, I/11, I/12, I/13, I/14, I/15, I/16, I/17, I/18, I/19, I/20, I/21, I/22, I/23, I/24, I/25, I/26, I/27, I/28, I/29, I/30, I/31, I/32, I/33, I/34, I/35, I/36, I/37, I/38, I/39, I/40, I/41, I/42, I/43, I/44, I/45, I/46, I/47, I/48, I/49, I/50, I/51, I/52, I/53, I/54, I/55, I/56, I/57, I/58, I/59, I/60, I/61, I/62, I/63, I/64, I/65, I/66, I/67, I/68, I/69, I/70, I/71, I/72, I/73, I/74, I/75, I/76, I/77, I/78, I/79, I/80, I/81, I/82, I/83, I/84, I/85, I/86, I/87, I/88, I/89, I/90, I/91, I/92, I/93, I/94, I/95, I/96, I/97, I/98, I/99, I/100. The map also shows the location of various archaeological sites, including the Roman site of Kamień, the medieval site of Sokółka, and the early modern site of Raniszów. The map is oriented with North at the top.

30

W dokumencie wskazano następujące inwestycje do realizacji na obszarze gminy Sokołów Małopolski:

- Realizacja drogi ekspresowej S19,
- Budowa linii elektroenergetycznej 400 kV Jarosław – Rzeszów,
- SP ZZOZ „Sanatorium” im. Jana Pawła w Górnicy - Kompleksowa rozbudowa, przebudowa i nadbudowa Oddziału Gruźlicy i Chorób Płuc wraz z zapleczem diagnostyki obrazowej i laboratoryjnej w Górnicy,
- Budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej,
- Przebudowa, rozbudowa, modernizacja oczyszczalni ścieków.

W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030, poprzez:

- wyznaczenie stref gospodarczych po wschodniej stronie miasta Sokołów Małopolski, w celu umożliwienia realizacji priorytetu rozwojowego *rozwój przemysłu nowych technologii* w ramach *obszaru funkcjonalnego innowacyjnego przemysłu*,
- wyznaczenie stref zabudowy zagrodowej i rolnictwa na obszarach wiejskich gminy Sokołów Małopolski, w szczególności na terenach występowania gleb najwyższych klas, w celu umożliwienia realizacji priorytetu rozwojowego *wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich z podstawową funkcją rolniczą* w ramach *wiejskiego obszaru funkcjonalnego uczestniczącego w procesach rozwojowych*, uwzględniono również funkcje rozwojowe towarzyszące poprzez wyznaczenie na obszarach wiejskich stref usługowych, w celu zapewnienia dostępu mieszkańcom do podstawowych usług,
- zapewnienie *rozwój infrastruktury technicznej i transportowej oraz poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru* w wymiarze lokalnym, regionalnym, krajowym i transgranicznym, w tym celu wyznaczono strefy komunikacyjnej dla realizowanej drogi S19, oraz dla dróg wojewódzkich w gminie, ponadto w planie ogólnym uwzględniono planowaną linię kolejową (koncentracja stref usługowych przy przystanku kolejowym oraz strefy otwarte na przebiegu linii kolejowych),
- zapewnienie *rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej i rozwoju turystyki w oparciu o walory przyrodnicze i kulturowe* w tym celu wyznaczono strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte wzdłuż rzek i na obszarze zbiorników retencyjnych, w tym wyznaczano strefy zieleni i rekreacji dla zbiornika małej retencji „Niedźwiadek”,
- zapewnienie *rozwój gospodarki leśnej oraz bazy przetwórstwa drewna* w tym celu wyznaczono strefy otwarte na obszarze lasów w gminie oraz strefy przemysłowej na terenie istniejącego tartaku,
- zapewnienie *zapobieganiu procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy, powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa, przez intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych*, poza miastem Sokołów Małopolski wyznaczenie stref przeznaczonych pod zabudowę uwarunkowano występowaniem istniejącej zabudowy i luk w istniejącej zabudowie
- wyznaczenie strefy otwartej dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć,
- wyznaczenie strefy usługowej oraz obszaru uzupełnienie zabudowy dla SP ZZOZ „Sanatorium” im. Jana Pawła w Górnicy,
- wyznaczenie strefy infrastrukturalnej dla oczyszczalni ścieków w Sokołowie Małopolskim.

5.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a)

W gminie Sokołów Małopolskim występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) obszar Natura 2000 PLB180005 „Puszcza Sandomierska”,
- 2) obszar Natura 2000 PLH180047 „Lasy Leżajskie”,
- 3) Sokołowsko-Wilczowolski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 4) Brzózniński Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 5) użytki ekologiczne,
- 6) pomniki przyrody.

1) obszar Natura 2000 PLB180005 „Puszcza Sandomierska”

Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Sandomierska PLB180005

Obszar Natura 2000 jest to obszar specjalnej ochrony ptaków PLB180005 „Puszcza Sandomierska” – obejmuje środkową część Kotliny Sandomierskiej, niegdyś zwartego kompleksu leśnego, obecnie mocno pofragmentowanego przez zabudowę, tereny rolnicze i sieć drogową. Nadal jest to jeden z większych obszarów leśnych w kraju, o dużym zróżnicowaniu siedliskowym i różnorodności ekosystemów. Przeważają bory sosnowe i bory mieszane, obniżenia zajmują olsy. Poza lasami występują pola uprawne, bagna, różnej wielkości zbiorniki wodne. Puszcza Sandomierska jest jedną z najważniejszych w Polsce ostoji kraski i podgorzałki. Liczna jest populacja derkacza, gąsiorka, jarzębatki i ortolana. Przedmiotem ochrony są także bocian czarny, bocian biały, żuraw, błotniak stawowy, lelek, rybitwa rzeczna.

W planie ogólnym uwzględniono obszar Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” poprzez wyznaczenie strefy otwartej. Dla pojedynczych istniejących zabudowań zagrodowych i zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową lub z zabudową mieszkalną jednorodziną. Ponadto dla złóż, dla których obowiązują ważne koncesje na wydobywanie, wyznaczono strefę górnictwa.

2) obszar Natura 2000 PLH180047 „Lasy Leżajskie”

Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 2 września 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Lasy Leżajskie (PLH180047)

Obszar ten charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu oraz dużym bogactwem florystycznym, zróżnicowaną szatą roślinną i różnorodnością świata zwierzęcego.

Ekosystemy leśne tego obszaru to głównie grądy, którym towarzyszą buczyny i łągi. Zbiorowiska półnaturalne reprezentowane są przez świeże łąki rajgrasowe, wilgotne łąki trzęślicowe i ostrożeńcowe oraz skrawki ubogich muraw napiaskowych. W obrębie bogatych gatunkowo płatów grądów i buczyn, na uwagę zasługuje liczna grupa roślin górskich.

Z siedliskami nieleśnymi związane są liczne populacje czerwonończyka nieparka i rzadszego – modraszka nausitousa. Ich miejscem bytowania są podmokłe łąki. Lasy Leżajskie to również miejsca bytowania bobra europejskiego, który buduje tamy na śródleśnych potokach i rowach, jak również na przepływającej Trzebośnicy.

W planie ogólnym uwzględniono obszar Natura 2000 „Lasy Leżajskie” poprzez wyznaczenie strefy otwartej. Dla pojedynczych istniejących zabudowań zagrodowych wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

3) Sokołowsko-Wilczowolski Obszar Chronionego Krajobrazu

Uchwała nr XXXIX/784/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r., z uchwałą zmieniającą Nr XLII/736/17 z dnia 25 września 2017 r.

Tereny zlokalizowane w części zachodniej i północno-zachodniej, o znacznie większym zasięgu niż obszary Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” stanowią część Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Utworzenie tego obszaru miało na celu ochronę wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo terenów, zwartych kompleksów leśnych, stanowiących pozostałości po Puszczy Sandomierskiej. Obszary chronionego krajobrazu obejmują wyróżniające się krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów.

Sokołowsko-Wilczowolski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje kompleksy leśne, stanowiące pozostałości dawnej Puszczy Sandomierskiej. Największe powierzchnie zajmuje bór mieszany, mniejsze płaty tworzą śródlądowy bór wilgotny, najmniejszy udział na bór świeży. Wzdłuż cieków wodnych występuje zespół łąkowy, a w lokalnych zagłębieniach terenu spotkać można olsy.

W rzeźbie terenu wyróżniają się wały wydymowe porośnięte lasem oraz mozaika łąk i upraw, mokradła i oczka śródleśne lub śródpolne.

Na terenie ww. obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy:

- 1) **realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień, miejsc rozrodu i tarlisk, złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek: Łęg, Przyrwa, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, przy czym dla sztucznych zbiorników wodnych za linię brzegową uważa się linię wody przy maksymalnej rzędnej piętrzenia wody w zbiorniku;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Odnosnie zakazu, o którym mowa w pkt. 1:

- obowiązuje na obszarze 100 m od linii brzegów rzek: Łęg i Przyrwa,
- obowiązuje na obszarze udokumentowanych złóż geologicznych,
- nie dotyczy realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uzgodnionych z właściwym organem ochrony środowiska

w ramach postępowania przeprowadzonego zgodnie z art. 23 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,

- nie dotyczy rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz realizacji przedsięwzięć w istniejących obiektach budowlanych,
- nie dotyczy zabiegów czynnej ochrony przyrody wykonywanych przez organy ochrony przyrody.

Do pkt 4 ma zastosowanie szereg odstępstw:

- zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych wskazanych w: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i ostatecznych decyzjach administracyjnych, obowiązujących w dniu 20.11.2010 r.
- strefa wyłączona z zabudowy może podlegać ograniczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w ramach uzgodnień z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, jeżeli nie wpłynie to znacząco negatywnie na ochronę przyrody Obszaru.
- zakaz nie dotyczy terenów ogólnodostępnych kąpielisk i plaż wyznaczonych na podstawie odrębnych przepisów oraz przystani wodnych,
- zakaz nie dotyczy odbudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód, ustalonej w odniesieniu do zabudowy na tej działce,
- zakaz nie dotyczy siedlisk rolniczych w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty służące do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub agroturystyki do 10 miejsc noclegowych, pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy na tej działce.

Z punktu widzenia zakresu ustaleń Planu Ogólnego gminy Sokołów Małopolski szczególnie istotny jest zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszarze udokumentowanych złóż geologicznych. Rzeki Łęg i Przywara znajdują się poza granicami gminy Sokołów Małopolski.

W obszarze Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Sokołów Małopolski znajdują się udokumentowane złoża geologiczne: Sokołów (gaz ziemny), Markowizna-Łach, Markowizna-Dziki, Markowizna Szot i Markowizna (piaski i żwiry). Dla trzech ostatnich złóż, dla których obowiązują ważne koncesje na wydobycie, wyznaczono w planie ogólnym strefę górnictwa. Na pozostałym obszarze złóż, nie objętym koncesjami, wyznaczono strefę otwartą.

Ze względu na będącą w realizacji drogę ekspresową S-19 i powstały węzeł drogowy przy granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu planowana jest modyfikacja zasięgu obszaru chronionego. Biorąc pod uwagę znaczące przekształcenia terenu, wykonane prace ziemne oraz możliwość dobrego skomunikowania przyległych terenów w okolicy węzła gmina wyznaczyła nowe obszary inwestycyjne – strefę produkcji oraz strefę infrastruktury technicznej.

Podsumowując w planie ogólnym uwzględniono Sokołowsko-Wilczowolski Obszar Chronionego Krajobrazu. Poza nowymi terenami inwestycyjnymi w okolicy węzła, w wyznaczaniu stref w zasięgu obszaru chronionego ograniczono się do uwzględnienia istniejącego zagospodarowania oraz uzupełnienia ewentualnych luk w zabudowie istniejącej. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu ograniczono się do wyznaczenia następujących stref:

- otwartych, które objęły lasy i niezabudowane użytki rolne.
- wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i z zabudową zagrodową, dla istniejącej zabudowy i luk w istniejącej zabudowie,
- rolniczych, dla istniejących zabudowań gospodarczych,
- usługowych, dla istniejących obiektów, w tym dla Szpitala Chorób Płuc w Górnicy oraz Domu Seniora Leśniówka,
- przemysłowych, dla istniejących obiektów,
- górniczych, dla terenów objętych ważną koncesją na wydobywanie.

Zadbano o właściwe gabaryty zabudowy poprzez wyznaczenie odpowiednich parametrów zabudowy. W wyznaczonych strefach na obszarze chronionego krajobrazu zwiększono parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, obniżono wysokość zabudowy, zmniejszono intensywność zabudowy oraz powierzchnię zabudowy, w stosunku do parametrów obowiązujących dla podobnej zabudowy poza obszarem chronionego krajobrazu.

4) Brzózniński Obszar Chronionego Krajobrazu

Uchwała Nr XXXIX/788/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r., ze uchwałą nr XLII/738/17 z dnia 25 września 2017 r. – zmieniającą uchwałę Nr XXXIX/788/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego w sprawie Brzóznińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Północno-wschodnie i wschodnie fragmenty obszaru gminy włączone zostały w granice Brzóznińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który obejmuje obszar o powierzchni 11905 ha. W granicach gminy Sokół Małopolski znajduje się obszar o powierzchni około 1400 ha. Czynna ochrona ekosystemów obszaru realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych.

Brzózniński Obszar Chronionego Krajobrazu w granicach gminy obejmuje zbiorowiska leśne stanowiące głównie las świeży i las mieszany świeży. Spotykane są tu płaty zbiorowisk o charakterze grądu, a miejscami nawet żyznej buczyny karpackiej w formie podgórskiej i wyżynnego boru mieszanego. Wzdłuż cieków wodnych wykształcają się płaty łęgu. Nad Trzebośnicą, w rejonie Wólki Niedźwiedzkiej występują podmokłe łąki, spotykane są również fitocenozy szuwarowe.

W obszarze Brzóznińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu znaczny jest udział gatunków górskich i chronionych. Z gatunków górskich występują: czosnek siatkowaty, żywiec gruczołowaty, sałatnica leśna. Z roślin chronionych występują: widłak goździsty i jałowcowaty, storczyk szerokolistny, wawrzynek wilczełyko. Z ptaków stwierdzono: kraszkę, pustutkę, sówę uszatą.

Brzózniński Obszar Chronionego Krajobrazu cechuje się dużymi wartościami krajobrazowymi. Stanowią je zawarte kompleksy leśne, mozaika pól i łąk, śródleśne i śródpolne oczka wodne.

Na terenie obszaru obowiązują zakazy:

- 1) **realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień, miejsc rozrodu i tarlisk, złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu

drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) **lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Trzebośnica, jezior i innych zbiorników wodnych**, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybnej, przy czym dla sztucznych zbiorników wodnych za linię brzegową uważa się linię wody przy maksymalnej rzędnej piętrzenia wody w zbiorniku;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

6) dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybna;

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

Odnosnie zakazu, o którym mowa w pkt. 1:

- obowiązuje na obszarze 100 m od linii brzegów rzeki Trzebośnica,
- obowiązuje na obszarze udokumentowanych złóż geologicznych,
- nie dotyczy realizacji przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uzgodnionych z właściwym organem ochrony środowiska w ramach postępowania przeprowadzonego zgodnie z art. 23 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
- nie dotyczy rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz realizacji przedsięwzięć w istniejących obiektach budowlanych,
- nie dotyczy zabiegów czynnej ochrony przyrody wykonywanych przez organy ochrony przyrody.

Do pkt 4 ma zastosowanie szereg odstępstw:

- zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych wskazanych w: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i ostatecznych decyzjach administracyjnych, obowiązujących w dniu 20.11.2010 r.
- strefa wyłączona z zabudowy może podlegać ograniczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w ramach uzgodnień z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, jeżeli nie wpłynie to znacząco negatywnie na ochronę przyrody Obszaru.
- zakaz nie dotyczy terenów ogólnodostępnych kąpielisk i plaż wyznaczonych na podstawie odrębnych przepisów oraz przystani wodnych,
- zakaz nie dotyczy odbudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód, ustalonej w odniesieniu do zabudowy na tej działce,
- zakaz nie dotyczy siedlisk rolniczych w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty służące do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub agroturystyki do 10 miejsc noclegowych, pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy na tej działce.

Z punktu widzenia zakresu ustaleń Planu Ogólnego dla Sokołowa Małopolskiego szczególnie istotny jest zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii

brzegów rzeki Trzebośnica, jezior i innych zbiorników wodnych oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze 100 m od linii brzegów rzeki Trzebośnica i na obszarze udokumentowanych złóż geologicznych.

W planie ogólnym na terenie Brzóznińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w odległości 100 m od rzeki Trzebośnicy wyznaczono w przeważającej części strefę otwartą oraz strefę zieleni i rekreacji. Na działkach z istniejącą zabudową mieszkaniową wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. W zakresie 100 m od rzeki nie wyznaczono innych stref.

W obszarze Brzóznińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Sokołów Małopolski znajdują się udokumentowane złoża geologiczne Wola Zarzycka (gaz ziemny), Wólka Niedźwiecka (piaski i żwiry) i Wólka Niedźwiecka I (piaski i żwiry). Dla dwóch ostatnich złóż, dla których obowiązują ważne koncesje na wydobywanie, wyznaczono w planie ogólnym strefę górnictwa. Na pozostałym obszarze złóż, nie objętym koncesjami, wyznaczono strefę otwartą, a dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

Podsumowując uwzględniono Brzózniński Obszar Chronionego Krajobrazu w planie ogólnym poprzez nie wyznaczanie nowych znaczących powierzchniowo obszarów inwestycyjnych. W wyznaczaniu stref ograniczono się do uwzględnienia istniejącej zabudowy oraz uzupełnienia ewentualnych luk w istniejącej zabudowie. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu ograniczono się do wyznaczenia następujących stref:

- strefy otwartej i strefy zieleni i rekreacji, które objęły lasy, teren rzeki Trzebośnica i jej otulinę i niezabudowane użytki rolne.
- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i z zabudową zagrodową, dla istniejącej zabudowy i luk w istniejącej zabudowie,
- strefy usługowej, dla istniejących obiektów,
- strefy górniczej, dla terenów objętych ważną koncesją na wydobywanie.

Zadbano o właściwe gabaryty zabudowy poprzez wyznaczenie odpowiednich parametrów zabudowy. W wyznaczonych strefach na obszarze chronionego krajobrazu zwiększono parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, obniżono wysokość zabudowy, zmniejszono intensywność zabudowy oraz powierzchnię zabudowy, w stosunku do parametrów obowiązujących dla podobnej zabudowy poza obszarem chronionego krajobrazu.

5) Użytki ekologiczne

Rozporządzenie Nr 58/96 Wojewody Rzeszowskiego z dnia 6 grudnia 1996 r., zmienione rozporządzeniem Wojewody Podkarpackiego z dnia 7 sierpnia 2002 r.

- a) Użytek ekologiczny w przysiółku Wólki Niedźwieckiej – Zaborze w obszarze leśnym.
- b) Użytek ekologiczny w Wólce Niedźwieckiej – w otoczeniu terenów użytkowanych łąk – „Oddział 163-f”. Powierzchnia początkowa obszaru użytku „Oddział 163-f” wynosiła 0,52 ha, została zmniejszona do 0,292 ha. Przyczyną zmiany powierzchni użytku było postępujące samoczynnie osuszanie się terenu. Użytek ekologiczny stanowiły zadrzewienia złożone z wierzby, olchy i jesionu, w warstwie krzewów znajduje się: czeremcha, kruszyna, buk i grab, w runie rośliny typowe dla siedlisk wilgotnych. Na terenie użytku ekologicznego „Oddział 163-f” obowiązują zakazy ustanowione uchwałą Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim Nr XXXII/388/2021 dnia 30 stycznia 2024 r.
Zakazano:
 - niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
 - uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz
- łowiecką;
- zbioru, niszczenia, uszkodzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- umieszczania tablic reklamowych.

W planie ogólnym uwzględniono ochronę użytków ekologicznych poprzez wyznaczenie na ich obszarze strefy otwartej bez obszaru uzupełnienia zabudowy, z wysokim parametrem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 80%.

6) Pomniki Przyrody

Na obszarze gminy Sokołów Małopolski znajduje się 4 pomniki przyrody:

- na terenie miasta Sokołów Małopolski – lipa;
- w Wólce Sokołowskiej – lipa drobnolistna;
- w Wólce Niedźwiedzkiej – dwa pomniki – dąb szypułkowy i klon jawor.

W planie ogólnym uwzględniono ochronę pomników przyrody poprzez wyznaczenie na terenie ich występowania:

- strefy otwartej, bez obszaru uzupełnienia zabudowy dla 3 pomników (2 w Wólce Niedźwiedzkiej i 1 w Wólce Sokołowskiej),
- strefy usługowej z obszarem uzupełnienia zabudowy, dla której w profilu podstawowym znajduje się między innymi teren zieleni urządzonej, ze względu na funkcję kościoła i przyległego mu terenu przykościelnego, na którym znajduje się lipa w Sokołowie Małopolskim.

5.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3 lit. b)

Ochrona przed powodzią jest zadaniem organów administracji rządowej i samorządowej. Prowadzi się ją z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym.

Wymóg uwzględniania ochrony przeciwpowodziowej w dokumentach planistycznych wynika nie tylko z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również z ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne. Zgodnie z art. 166 ust. 1 ww. ustawy „*obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się określając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju województwa, strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego, planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gminnego programu rewitalizacji, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy*”.

Przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 3) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy Prawo wodne, stanowiące działki ewidencyjne,
- 4) pas techniczny.

Obszar gminy Sokołów Małopolski zlokalizowany jest w strefie wododziałowej pomiędzy dopływami Wisły (Łęgiem), a Sanu. Przeważająca część gminy położona jest w dorzeczu Trzebośnicy i Żyłki, południowe jej tereny położone są w dorzeczu Świerkowca, a północno-zachodnie w dorzeczu Turki.

W gminie Sokołów Małopolski sporządzono mapy zagrożenia powodziowego dla rzeki Trzebośnica, przepływającej przez wschodnią część gminy, obejmujące fragmenty sołectw Wólka Niedźwiecka, Trzeboś, Trzebuska i Nienadówka.

Na mapie zagrożenia powodziowego wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% (raz na 10 lat i raz na 100 lat) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią **wyznaczono strefę otwartą oraz strefę zieleni i rekreacji**. Od tej zasady przyjęto odstępstwa dla istniejącego zainwestowania terenów. Priorytetem w wyznaczaniu stref innych niż otwarta i zieleni i rekreacji było niedopuszczanie do zbliżania się nowej zabudowy do rzeki.

Dla działek z istniejącą zabudową znajdującą się na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego wyznaczono:

- dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową,
- dla terenu zakładu Strybud w Trzebosi (obszar sporządzanego mpzp) - strefę przemysłową,
- dla kilku obiektów usługowych – wyznaczono strefę usługową.

Ponadto wyznaczono strefę komunikacyjną dla istniejącej drogi krajowej nr 881.

W gminie Sokołów Małopolski mapy zagrożenia powodziowego nie zawierają oznaczenia wałów oraz nie wyznaczają pasów o szerokości 50 m od stopy wału. W gminie Sokołów Małopolski rzeki nie mają wysokich brzegów oraz wałów przeciwpowodziowych.

5.5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c)

Na obszarze gminy Sokołów Małopolski występują grunty zmeliorowane. Grunty zmeliorowane znajdują się głównie w południowej i południowo-wschodniej części gminy. W miejscowościach Nienadówka, Trzeboś, Trzebuska i Sokołów Małopolski zajmują większość niezabudowanych terenów. W mniejszym stopniu grunty melioracyjne znajdują się również w miejscowościach Wólka Niedźwiecka, Wólka Sokołowska i Turza.

Grunty zmeliorowane, poza obszarem administracyjnym miasta, w planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie na nich w przewarżającej części strefy otwartej, dla której obowiązuje m.in. profil podstawowy – teren rolnictwa z zakazem zabudowy. W mniejszej części wyznaczono również strefy przeznaczone dla terenów

produkcji w gospodarstwach rolnych - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową i strefę produkcji rolniczej.

Ponadto dla terenów obecnie zagospodarowanych, w inny sposób niż dla funkcji rolniczej, znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy lub przylegających do dróg wyznaczono również inne strefy, takie jak strefa komunikacji, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa usługowa, strefa przemysłowa i strefa cmentarzy.

Grunty zmeliorowane w granicy administracyjnej miasta Sokołów Małopolski przeznaczone głównie na funkcje nierolnicze, co jest kontynuacją polityki przestrzennej prowadzonej dotychczas przez gminę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokołów Małopolski oraz obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b pkt 3 lit. d)

Według map SOPO, na obszarze gminy Sokołów Małopolski zarejestrowano 7 osuwisk aktywnych okresowo oraz jedno nieaktywne. Są to osuwiska obejmujące bardzo niewielkie tereny.

W miejscowości Trzebuska zarejestrowano 4 osuwiska, które powstały w obrębie skarpy, nieczynnego wyrobiska, którego surowiec był eksploatowany przez aktualnie zlikwidowaną cegielnię. Osuwiska, które zaobserwowano nie spowodowałyby żadnych szkód w zabudowie, nie są również zagrożeniem dla infrastruktury.

Pozostałe dwa osuwiska znajdują się w miejscowości Górno oraz jedno w miejscowości Wólka Niedźwiecka.

W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski **uwzględniono wszystkie osuwiska poprzez wyznaczenie dla nich strefy otwartej oraz nie objęcie ich obszarem uzupełnienia zabudowy.**

5.7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e)

Gmina Sokołów Małopolski korzysta z ujęcia wód podziemnych „Turza” w miejscowości Górno zaopatrujących wodociąg komunalny. Ujęcie składa się z 8 studni. W skład ujęcia wchodzi również stacja uzdatniania wody SUW wraz z infrastrukturą i zbiornikami wyrównawczymi wody uzdatnionej, położone na gruntach miejscowości Górno. Zarządcą ujęcia jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Sokołowie Małopolskim. Studnie wspomnianego ujęcia posiadają ogrodzone strefy ochrony bezpośredniej. Jest to obszar o wymiarach 20x20 [m] – dla każdej stacji. W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono strefy ochronne ujęcia w Górnio poprzez wyznaczenie na ich obszarze strefy otwartej SO oraz nie wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Poza ww. ujęciem, na obszarze gminy funkcjonuje ujęcie w Wólce Niedźwiedzkiej, którego zarządcą jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Sokołowie Małopolskim. Ujęcie składa się

z 3 studni. Strefy ochrony bezpośredniej zawierają się w granicach istniejących ogrodzeń. Ujęcie posiada Stację Uzdatniania Wody. W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono strefy ochronne ujęcia poprzez wyznaczenie na ich terenie strefy zieleni i rekreacji, nie wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz nie dopuszczenie usług w ramach profilu dodatkowego strefy planistycznej.

Ponadto w gminie znajduje się również ujęcie w Górnicy wraz ze strefą ochronną, którego użytkownikiem jest Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej "Sanatorium" im. Jana Pawła II w Górnicy. W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono strefy ochronne ujęcia w Górnicy poprzez wyznaczenie na ich obszarze strefy otwartej SO i nie wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

5.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g)

Na obszarze gminy Sokołów Małopolski występują tereny i obszary górnicze związane ze złożami surowców ilastych, piasków i żwirów.

Obszary i tereny górnicze, na których prowadzona jest eksploatacja i posiadają ważne koncesje na wydobywanie, uwzględniono w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy górniczej SG:

- teren i obszar górniczy „Markowizna-Dziki”, nr 10-9/6/507a, złoża piaski i żwiry, miejscowość Markowizna, złoża eksploatowane okresowo, zasoby zatwierdzone decyzją Starosty Powiatowego w Rzeszowie, nr OŚ.6522.15.2016, data ważności do 31.12.2030 r., po zakończeniu eksploatacji rekultywacja w kierunku rolniczo-leśnym,
- teren i obszar górniczy „Wólka Niedźwiedzka”, nr 10-9/8/785, złoża „Wólka Niedźwiedzka”, piaski i żwiry, miejscowość Wólka Niedźwiedzka, użytkownik złoża – Przedsiębiorstwo Produkcji Kruszywa i Usług Geologicznych „KRUSZGEO” S.A. w Rzeszowie, koncesja na wydobywanie wydana przez Marszałka Województwa Podkarpackiego nr OŚ.IV.7422.21.2013.AR z dnia 22 lipca 2013 r., termin ważności koncesji do 31 grudnia 2030 r., powierzchnia udokumentowanego złoża wynosi 7,760 ha, zastosowanie kopaliny dla budownictwa,
- teren i obszar górniczy „Wólka Niedźwiedzka I” , nr 10-9/8/783, piaski i żwiry, miejscowość Wólka Niedźwiedzka, użytkownik złoża Przedsiębiorstwo Produkcji Kruszywa i Usług Geologicznych „KRUSZGEO” S.A. w Rzeszowie, decyzja Marszałka Województwa Podkarpackiego nr OŚ.IV.7422.22.2013.AR z dnia 15 lipca 2013 r., ważność koncesji do 31 grudnia 2030 r., rozpoczęcie eksploatacji z dniem 1 stycznia 2013 r., powierzchnia udokumentowanego złoża 22,7 ha, zastosowanie kopaliny dla drogownictwa i budownictwa,
- teren i obszar górniczy Markowizna Łach II nr 10-9/10/996, dla złoża „Markowizna-Szot” piaski i żwiry, miejscowość Markowizna, użytkownikiem jest Firma Handlowo-Usługowa St. Łach, koncesja na wydobywanie decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego, nr OS.IV.7422.6.2021.RK z dnia kwietnia 2021 r., termin ważności do 15 stycznia 2028 r.,
- teren i obszar górniczy Trzeboś nr 10-9/7/621 (złoża surowców ilastych „Trzeboś”) w miejscowości Trzeboś, własność Cegielnia Rakszawa Eleonora Pikor, decyzja Starosty Powiatu Rzeszowskiego nr OŚ.6522.2.2.2011, data ważności do 31 grudnia 2030.

Ważność straciły decyzje o utworzeniu terenu i obszaru górniczego Górnio-Tupaj, Markowizna – Łach, Trzebuska III, w planie ogólnym wyznaczono dla tych terenów i obszarów strefę otwartą.

5.9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h)

Na obszarze gminy Sokołów Małopolski rozpoznano 3 złoża gazu ziemnego:

- złożo „Wola Zarczycka” (GZ4646) - w miejscowościach Trzeboś i Wólka Niedźwiedzka oraz w gminie Nowa Sarzyna, powierzchnia całkowita złoża – 171,5 ha, złożo rozpoznane wstępnie, nie wyznaczono dla złoża obszarów górniczych, w karcie informacyjnej złoża stwierdzono brak zasobów przemysłowych,
- złożo „Sokołów” (GZ4644) - miejscowości: Hucisko, Sokołów Małopolski, Turza, Trzebuska, powierzchnia całkowita złoża – 310,25 ha, złożo rozpoznane wstępnie, w karcie informacyjnej złoża stwierdzono brak zasobów przemysłowych,
- złożo „Kąty Rakszawskie” (GZ4744) - brak obszarów górniczych, projekt zagospodarowania złoża – decyzja Nr GOSm2/439/97 wydana przez Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych dnia 12 lutego 1997 r., eksploatacja złoża zaniechana, powierzchnia całkowita złoża – 171,5 ha, data rozpoczęcia eksploatacji złoża – 28 lipca 1997 r., data zakończenia eksploatacji złoża – 16 stycznia 2023 r.

Złoża gazu ziemnego zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski poprzez wyznaczenie na ich terenie strefy otwartej oraz strefy górniczej (w zakresie eksploatowanych złóż piasków i żwirów, których zasięg obszarowy pokrywa się ze złożami gazu). Z zastrzeżeniem, że dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej znajdującej się na obszarze złoża Wola Zarczycka wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

Na obszarze gminy Sokołów Małopolski rozpoznano złoża surowców ilastych, piasków i żwirów. Złoża, na których prowadzona jest eksploatacja i posiadają ważne koncesje na wydobycie oznaczono w planie ogólnym strefą górniczą SG (lub częściowo SG i częściowo SO). Są to następujące złoża:

- złożo „Markowizna”, piaski i żwiry, powierzchnia złoża wynosi 1,915 ha, zasoby geologiczne zatwierdzone decyzją nr OŚ.6528.1.1.2012 (stan na 31 grudnia 2011 r.), brak zasobów przemysłowych,
- złożo „Markowizna-Dziki”, piaski i żwiry, miejscowość Markowizna, dz. ewid. nr: 142/1, 144, 149, 152, 154, złożo eksploatowane okresowo, sposób użytkowania powierzchni na terenie złoża: obszar chronionego krajobrazu – 1,873 ha, obszar gospodarki rolnej – 1,44 ha, pastwiska i łąki – 0,54 ha, powierzchnia złoża wynosi 1,873 ha, zasoby zatwierdzone decyzją nr OŚ.6522.13.2016 (stan na 31 grudnia 2015 r.), po zakończeniu eksploatacji rekultywacja w kierunku rolniczo-leśnym,
- złożo „Wólka Niedźwiedzka” (KN13779), kopalina – piaski i żwiry, miejscowość Wólka Niedźwiedzka, użytkownik złoża – Przedsiębiorstwo Produkcji Kruszywa i Usług Geologicznych „KRUSZGEO” S.A. w Rzeszowie, koncesja na wydobywanie

- decyzja Marszałka Województwa Podkarpackiego nr OŚ.IV.7422.21.2013.AR z dnia 22 lipca 2013 r.; termin ważności koncesji – 31 grudnia 2030 r., powierzchnia udokumentowanego złoża wynosi 7,760 ha, zastosowanie kopaliny dla budownictwa,
- złożo „Wólka Niedźwiedzka I” (KN14699), piaski i żwiry, miejscowość Wólka Niedźwiedzka, użytkownik złoża – Przedsiębiorstwo Produkcji Kruszywa i Usług Geologicznych „KRUSZGEO” S.A. w Rzeszowie, zagospodarowanie złoża – decyzja Marszałka Województwa Podkarpackiego nr OŚ.IV.7422.22.2013.AR z dnia 15 lipca 2013 r., termin ważności koncesji – 31 grudnia 2030 r., rozpoczęcie eksploatacji – 1 stycznia 2013 r., powierzchnia udokumentowanego złoża – 22,7 ha, zastosowanie kopaliny – dla drogownictwa i budownictwa,
 - złożo „Markowizna-Szot” (KN14723), piaski i żwiry, miejscowość Markowizna, dz. nr ewid.: 10/4, 13/2, 17/2, 20/5, 23/2, użytkownik – Firma Handlowo-Usługowa St. Łach, koncesja na wydobywanie – decyzja Marszałka Województwa Podkarpackiego – nr koncesji OS.IV.7422.6.2021.RK z dnia kwietnia 2021 r., termin ważności – 15 stycznia 2028 r., powierzchnia udokumentowane złoża – 6,736 ha, zagrożenie środowiska przez wydobywanie kopaliny – lokalizacja w obszarze Natura 2000 i obszarze chronionego krajobrazu, zastosowanie kopaliny – dla drogownictwa i budownictwa, zasoby przemysłowe zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego nr OS-IV.7422.6.2021 r. (stan na 31 grudnia 2020 r.),
 - udokumentowane złożo surowców ilastych „Trzeboś”, miejscowość Trzeboś, dz. nr ewid.: 2401/1, 2401/2, 2402/1, 2402/2, własność Cegielnia Rakszawa Eleonora Pikor, dla ww. złoża wyznaczono granice obszaru i terenu.

Pozostałe złoża, których eksploatacja nie jest prowadzona, zostały objęte w planie ogólnym strefą otwartą SO. Są to następujące złoża:

- złożo „Trzebuska”: gliny, ily, łupki ilaste, eksploatacja złoża zaniechana, w miejscu wyrobiska powstał zbiornik wodny a skarpy porasta naturalna zieleń wysoka (drzewa),
- złożo „Górno-Tupaj” (KN16085), piaski i żwiry, miejscowość Górno, dz. ewid. nr.: 490, 491/2, 493, powierzchnia całkowita złoża to 1,990 ha, zasoby zatwierdzone decyzją nr OŚ.6528.8.2011 (stan na 31 grudnia 2010 r.), eksploatacja złoża zaniechana,
- złożo „Wólka Niedźwiedzka-1” (KN14413), piaski i żwiry, miejscowość Wólka Niedźwiedzka, dz. ewid. nr.: 1220-1237, powierzchnia udokumentowanego złoża – 9,776 ha, brak aktualnych obszarów górniczych, koncesja na wydobywanie – decyzja Marszałka Województwa Podkarpackiego nr OŚ.IV.7422.75.2011.AR z dnia 12 grudnia 2011 r. – eksploatacja złoża zaniechana,
- złożo „Markowizna-Łach” (KN14699), piaski i żwiry, miejscowość Markowizna, dz. nr ewid.: 263,268/1, powierzchnia całkowita złoża – 1,390 ha, zastosowanie kopaliny – dla drogownictwa i budownictwa, rekultywacja – kierunek leśno-wodny, eksploatacja złoża zaniechana.

5.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej (art. 13b pkt 3 lit. j)

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- 1) *wpis do rejestru zabytków;*
- 1a) *wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;*
- 2) *uznanie za pomnik historii;*
- 3) *utworzenie parku kulturowego;*
- 4) *ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.*

W gminie Sokołów Małopolski nie występują formy ochrony zabytków wymienione w pkt 1a, 2 i 3. oraz forma ochrony z pkt 4. W dniu 31 lutego 2025 roku na terenie gminy Sokołów Małopolski nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obiekty zabytkowe. W trakcie sporządzania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w Trzebosi obejmujący swoim zasięgiem wpisany do rejestru zabytków kościół w Trzebosi oraz ujęty w ewidencji zabytków cmentarz w Trzebosi.

W gminie nie ustanowiono dóbr kultury współczesnej.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Plan Ogólny Gminy ma bardzo ograniczone możliwości uwzględniania ochrony obiektów zabytkowych. W planie ogólnym wyznacza się jedynie zasięg stref planistycznych, ich profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy oraz określa cztery parametry zabudowy: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W związku z powyższym nie ma możliwości bezpośredniego ustalenia zasad ochrony zabytków poprzez ustalenia planu ogólnego. Takie możliwości daje dopiero sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

REJESTR ZABYTKÓW

W gminie Sokołów Małopolski występują zabytki wpisane do rejestru zabytków. Największe nagromadzenie obiektów znajduje się centrum miasta Sokołowa Małopolskiego, w ramach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków.

Zabytki wpisane do rejestru w Gminie Sokołów Małopolski to:

- **Decyzja nr A-1246 z 27.01.1992 r.**

Układ urbanistyczny miasta Sokołów Małopolski, w skład którego wchodzi:

- Układ urbanistyczny dawnego renesansowego miasta – teren o zwartej zabudowie wokół prostokątnego (zbliżonego do kwadratu) Rynku i wychodzących z niego ulic,
- Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela,
- Kościół filialny p.w. św. Ducha,
- Bożnica, ob. dom kultury, ul. Lubelska 5,
- 2 kapliczki,
- 5 figur,
- 2 krzyże,
- fortyfikacje miejskie (ziemne),
- budynki użyteczności publicznej:

- d. magistrat, ob. UGiM, Rynek 1,
- d. Sąd grodzki, ob. Liceum Ogólnokształcące, ul. Lubelska 37,
- d. kasa zaliczkowa, ob. Bank Spółdzielczy, Rynek 4,
- d. poczta, ob. dom mieszkalny, ul. Podstawskiego 1,
- d. zajazd, ob. dom mieszkalny, Rynek 16-17,

- zabudowa miasteczka – wartościowe zespołowo domy w Rynku (d. Świerczewskiego) oraz przy ulicach: J. Darochy (d. Żymierskiego), Grunwaldzka, św. Jana, T. Kościuszki, J. Kochanowskiego, Kazimierza Wielkiego, Lubelska (d. Dąbrowszczaków), 3-go Maja (d. 1-go Maja), A. Naruszewicza, Ogrodowa, Piękosiów (d. Waryńskiego), P. Podstawskiego, J. Poniatowskiego, B. Prusa, Piaski, Rzeszowska, Sokoła, H. Sienkiewicza, Stodolna, Tysiąclecia (d. M. Buczka), Wojska Polskiego, Zawale

- **Decyzja nr A-1140 z 2.11.1983 r. (obecny nr A-952)**

Cmentarz żydowski w Sokołowie Małopolskim pochodzący z pocz. XX w. przy ul. Tysiąclecia

- **Decyzja nr A-493 z 17.02.2011 r.**

Budynek dawnego magistratu ob. UGiM w Sokołowie Małopolskim z 1907 r.

- **Decyzja nr A-218 z 08.08.2007 r.**

Kościół parafialny p.w. Ofiarowania Najświętszej Maryi Panny w Górnym wybudowany w latach 1911-1913,

- **Decyzja nr A-1288 z 16.03.1998 r. (obecny nr A-953)**

Kapliczka przydrożna w Górnym z 1821 (1831 ?),

- **Decyzja nr A-248 z 06.12.2007 r.**

Zespół kościoła parafialnego w Nienadówce, w skład którego wchodzi:

1. Kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja wzniesiony w latach 1895-1897,
2. Dzwonnica wzniesiona około 1897 r,

- **Decyzja nr A-49 z 04.03.2002 r.**

Kościół parafialny p.w. Opatrzności Bożej w Trzebosi wybudowany w 1887 r. na miejscu drewnianego, przeniesionego z Sokołowa, p.w. P. Jezusa, NMP i Aniołów Stróżów,

- **Decyzja nr A-1274 z 4.01.1995 r. (obecny nr A-954)**

Zespół kościelny w Wólce Niedźwiedzkiej:

1. Kościół parafialny p.w. Najświętszej Maryi Panny Królowej Polski, wzniesiony w 1607 r. w Woli Żarczyckiej p.w. Przemienienia Pańskiego, w 1907 r. przeniesiony do Wólki Niedźwiedzkiej, poświęcony w 1913 r. p.w. NMP Królowej Polski,
2. plebania wzniesiona w latach 1914-1916,

Zabytki wpisane do rejestru zabytków zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy poprzez wyznaczenie dla nich stref zgodnych z profilem funkcjonalnym obiektów oraz dostosowanie parametrów zabudowy do istniejących obiektów.

W szczególności uwzględniono:

- budynek magistratu, bożnicy (dom kultury), d. Sąd grodzki, ob. Liceum Ogólnokształcące, ul. Lubelska, poprzez wyznaczenie strefy usługowej,
- kościoły i plebanie w Sokołowie Małopolskim, Trzebosi, Wólce Niedźwiedzkiej, Nienadówce, Górnym poprzez wyznaczenie strefy usługowej oraz dostosowanie parametrów zabudowy do istniejących obiektów,
- cmentarz żydowski w Sokołowie Małopolskim poprzez wyznaczenie strefy cmentarzy oraz nie objęcie cmentarza obszarem uzupełnienia zabudowy,

- fragment wału ziemnego stanowiącego fortyfikację poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji,
- domy mieszkalne (w tym były obiekty użyteczności publicznej) w Sokołowie Małopolskim poprzez wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ramach której możliwa jest realizacja funkcji mieszkalnej i usługowej),
- rynku w Sokołowie Małopolskim poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji, w celu zachowania zagospodarowania zielenią parkową.

Na rysunku nr 2 części graficznej uzasadnienia pokazano zabytki z numerami wpisów do rejestru, zgodnie z danymi przestrzennymi otrzymanymi z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW

Wykaz zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zawiera „Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta i Gminy Sokołów Małopolski na lata 2011-2015” przyjęty UCHWAŁĄ NR X/62/2011 RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM z dnia 29 czerwca 2011 r.

Zgodnie z wyżej wymienionym opracowaniem na obszarze gminy znajdują się następujące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- w sołectwie Górno – 8 zabytków, w tym Kościół parafialny pw. Ofiarowania NMP, 4 kapliczki, 2 krzyże przydrożne i dom drewniany o nr 11,
- w sołectwie Nienadówka – układ przestrzenny wsi, Kościół p.w. Św. Bartłomieja, z dzwonnica i plebanią, 9 kapliczek, 3 krzyże, budynek poczty oraz domy o nr 353 i 390,
- w mieście Sokołów Małopolski – układ urbanistyczny, Kościół parafialny p.w. Św. Jana Chrzciciela, z plebanią i dzwonnica, Kościół filialny p.w. Św. Ducha, Bożnica, Dom Zakonny SS Służebniczek, Ratusz, Sąd Grodzki, Szkoła Podstawowa, Kasa Zaliczkowa, Poczta, Zajazd, Młyn, 177 domów, 4 stodoły, 2 kapliczki,
- w sołectwie Trzeboś – Kościół p.w. Bożej Opatrzności, 5 kapliczek, krzyż, Kopiec Niepodległości, 5 domów i stodoła,
- w sołectwie Trzebuska – 3 kapliczki, krzyż i dom nr 184 (prawdopodobnie przebudowany),
- w sołectwie Turza – układ przestrzenny wsi, kapliczka, szkoła, 3 domy,
- w sołectwie Wólka Niedźwiecka – Kościół p.w. MB Królowej Polski, 6 kapliczek,
- w sołectwie Wólka Sokołowska – kapliczka.

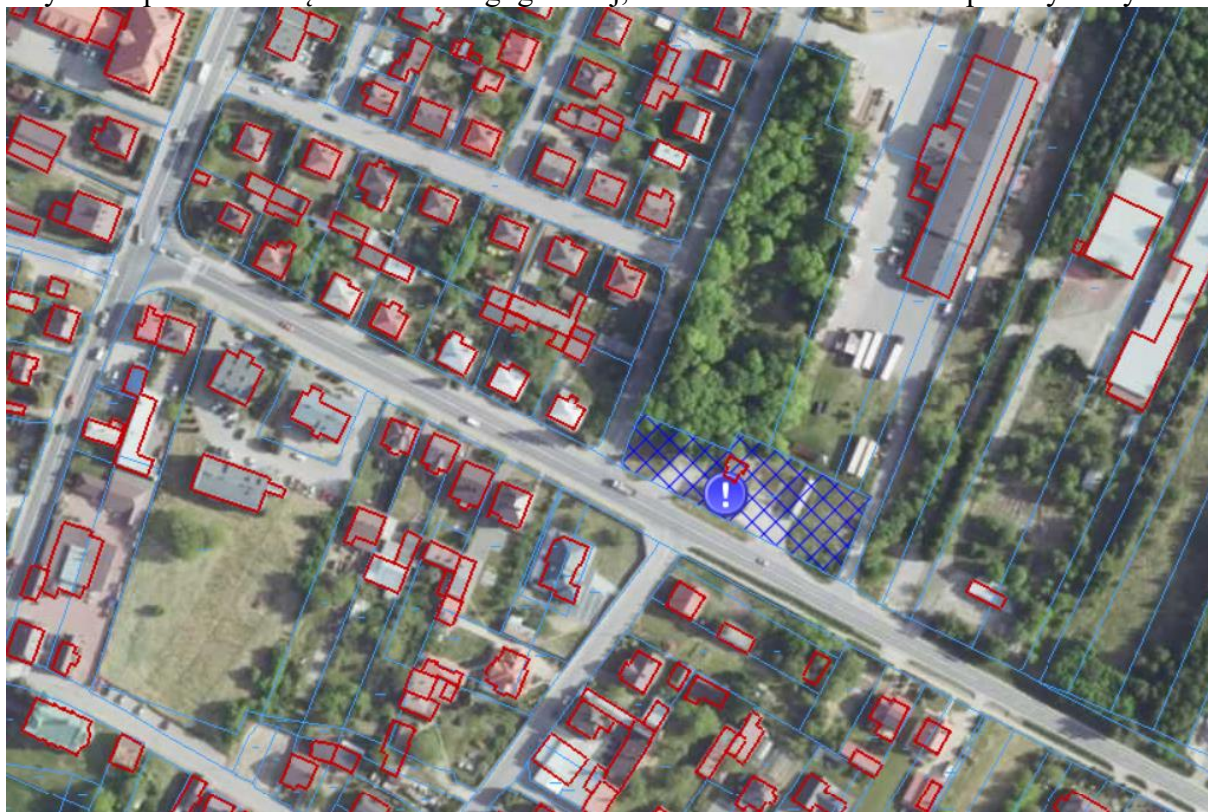
Pełen wykaz zabytków ujętych w ewidencji znajduje się „Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami Miasta i Gminy Sokołów Małopolski na lata 2011-2015”, opracowanie jednak wymaga aktualizacji. Niektóre z wymienionych obiektów nie istnieją lub zostały przebudowane i pozbawione cech stylowych. Zmianie uległy też adresy niektórych budynków.

Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy poprzez wyznaczenie dla nich stref zgodnych z profilem funkcjonalnym obiektów oraz dostosowanie parametrów zabudowy do bryły istniejących obiektów. Ponadto układ przestrzenny Nienadówki oraz Turzy zostały uwzględnione poprzez wyznaczony kształt stref pod zabudowę mieszkaniową. W Nienadówce zachowano charakterystyczny układ wolnej i zazielenionej przestrzeni wzdłuż rzeki, stanowiącej centrum wsi, w tym celu wyznaczono strefę zieleni i rekreacji. W Turzy zachowano układ przestrzenny wsi poprzez objęcie zabudowy strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną oraz obszarów wokół wsi strefą otwartą.

Na obszarze gminy znajdują się również zabytki archeologiczne znajdujące się w rejestrze zabytków, Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych oraz ujęte w ewidencji zabytków. Ich wykaz zawiera Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta i Gminy Sokołów Małopolski na lata 2011-2015. W rysunku nr 2 części graficznej uzasadnienia oznaczono zabytki archeologiczne zgodnie z danymi otrzymanymi z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

5.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n)

Na obszarze miasta Sokołów Małopolski znajduje się jeden teren wymagający remediacji. Jest to teren, na którym występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, będący w trakcie remediacji, po funkcjonującej niegdyś stacji paliw. Teren ten został uwzględniony w planie ogólnym gminy poprzez wyznaczenie na nim strefy usługowej. Teren leży w bezpośrednim sąsiedztwie drogi głównej, cmentarza oraz obiektów przemysłowych.



Rysunek 1 Obszar podlegający remediacji w gminie Sokołów Małopolski, źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Rekultywację w gminie Sokołów Małopolski przeprowadzono dla terenu po składowisku odpadów. Po zakończeniu możliwości składowania odpadów komunalnych, rozpoczęto jego rekultywację techniczną oraz biologiczną. Rekultywacja została wykonana prawidłowo. Burmistrz Gminy i Miasta Sokołów Małopolski postanowieniem z dnia 24 marca 2014r., znak: WiK.7021.180.2014 zaopiniował pozytywnie wykonanie rekultywacji. Teren po rekultywacji został zagospodarowany jako strzelnica sportowa. W planie ogólnym uwzględniono teren poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji.

5.12. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q)

W gminie Sokołów Małopolski występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. Powierzchni gruntów leśnych w gminie i mieście Sokołów Małopolski wynosi 3258 ha, co stanowi ok. 24% powierzchni gminy. Lasy mają charakter dużych kompleksów znajdujących się w zachodniej i północnej części gminy oraz rozproszonych niewielkich powierzchniowo gruntów leśnych w pozostałych częściach gminy. Grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych znajdują się głównie w południowej części gminy, a ich największe skupiska występują w miejscowości Nienadówka. Mniejsze kompleksy znajdują się jednak również w innych miejscowościach w Trzebosi, Wólce Niedźwieckiej, Turzy, Górnio, Trzebusce oraz w samym mieście Sokołów Małopolski.

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają jedynie grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III poza granicami administracyjnymi miast oraz grunty leśne.

*Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych
Rozdział 2*

Art. 6. 1. Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

2. Przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością przemysłową, a także innych obiektów budowlanych należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty.

Art. 7. 1. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1a. Przepisu, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się do terenów, dla których miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie sporządza się.

2. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a,

2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby,

5) pozostałych gruntów leśnych

– wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

2a. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (...)

Art. 10a. Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

GRUNTY LEŚNE

W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono grunty leśne. Należy podkreślić, że teren lasu został dopuszczony w każdej strefie planistycznej w ramach profilu podstawowego lub profilu dodatkowego, dlatego utrzymanie i przeznaczenia leśnego jest możliwe w każdej ze stref.

Na gruntach leśnych w planie ogólnym gminy wyznaczono:

- strefę otwartą, dla zdecydowanej większości gruntów, w tym dla dużych zwartych kompleksów leśnych znajdujących się na zachodzie, północy i północnym-wschodzie gminy,
- strefę zieleni i rekreacji dla użytków leśnych w pobliżu cieków wodnych,
- strefę komunikacji, na terenie realizowanej drogi S-19,
- strefę usługową bez obszaru uzupełnienia zabudowy dla jednego użytku położonego przy drodze S19 oraz jednego znajdującego się w dużym zwartym terenie inwestycyjnym,
- strefę przemysłową lub strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dla kilku niewielkich terenów położonych w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania wyznaczono, ze względu na przeznaczenie w obowiązujących mpzp lub ich niewielkie powierzchnie,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną lub zagrodową, dla kilku użytków leśnych znajdujących się w obszarze uzupełnienia, stanowiących luki w istniejącej zabudowie i mających bezpośredni dostęp do drogi wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną lub zagrodową.

GRUNTY ROLNE KLAS I-III

W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono użytki rolne klas I-III. Co do zasady na gruntach rolnych najwyższych klas położonych poza granicami administracyjnymi miasta Sokołów Małopolski wyznaczono następujące strefy planistyczne związane z prowadzeniem gospodarki rolnej oraz uniemożliwiające zabudowę:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – dla terenów stanowiących istniejącą zabudowę zagrodową lub luki w istniejącej zabudowie,
- strefę rolniczą – dla terenów przylegających do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową i zagospodarowanych istniejącymi budynkami gospodarczymi, które nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy,
- strefę otwartą (obejmującą teren rolnictwa z zakazem zabudowy) – dla terenów niezabudowanych,
- strefę zieleni i rekreacji – dla terenów wzdłuż cieków wodnych.

Ponadto dla gleb najwyższych klas:

- położonych na obszarze obowiązujących lub sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono strefy zgodne z przeznaczeniem określonym planem (np. tereny mieszkaniowe i usługowe w Nienadówce, zakład przemysłowy Styrobud, kościół i cmentarz w Trzebosi),
- dla terenów zagospodarowanych w sposób odmienny niż rolniczy wyznaczono strefy zgodne z tym zagospodarowaniem (np. kościół w Nienadówce),
- wyznaczono strefę SU na obszarze przeznaczonym do zainwestowania znajdującym się pomiędzy drogą ekspresową S19 a drogą główną DW878.

Kolejną formą ochrony gruntów rolnych klas I-III, poza wyznaczeniem stref o profilu związanym z rolnictwem lub stref niemożliwiających zabudowę, jest sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z cytowanym powyżej rozdziałem 2 *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych* szczególne istotne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne jest

wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym jest ściśle uregulowany poprzez *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, co zostało opisane w rozdziale 3.1. Dla użytków rolnych klas I-III obowiązuje jednak dodatkowa zasada rozszerzania obszaru uzupełniania zabudowy, zgodnie z zacytowanym poniżej ust. 6 ww. rozporządzenia.

Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy na gruntach najwyższych klas jest zatem mocno ograniczone i zastosowano je w planie ogólnym jedynie w wyjątkowych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu oraz tam, gdzie spełniono warunek odległości 50 m od drogi publicznej oraz położenia w odległości 40 m od „bazowego” obszaru uzupełnienia zabudowy (wynikającego z ust. 1 pkt 5).

5.13. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Obiekty infrastruktury społecznej

Istniejące obiekty infrastruktury społecznej uwzględniono w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy usługowej, obejmującej takie obiekty w gminie jak:

- szpital Szpital Chorób Płuc im. św. Jana Pawła II w Górnicy,
- dom seniora w Leśniówce,
- szkoły,
- przedszkola,
- obiekty sakralne,
- ośrodki kulturalne takie jak świetlice wiejskie,
- ośrodki zdrowia,
- basen,
- dworzec autobusowy,
- urząd gminy,
- targ miejski.

Ponadto zadbano o możliwy rozwój infrastruktury społecznej poprzez wyznaczenie rezerwy terenu w strefie usługowej. Co więcej należy podkreślić, że rozwój funkcji usługowych może

odbywać się również w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, gdyż usługi znajdują się w profilu podstawowym tych stref. Dodano również możliwość realizacji usług w większości stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

Obiekty infrastruktury transportowej

W Planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono najważniejsze obiekty infrastruktury transportowej w gminie poprzez wyznaczenie strefy komunikacji:

- na obszarze będącej w trakcie realizacji drogi klasy ekspresowej – drogi krajowej nr S19, wraz z węzłem Sokołów Małopolski.
- na terenie istniejących drogi klasy głównej - drogi wojewódzkiej nr 881, relacji Sokołów Małopolski Łańcut – Kańczuga – Pruchnik – Żurawica,
- na terenie istniejących drogi klasy głównej - drogi wojewódzkiej nr 875, relacji Mielec – Kolbuszowa – Sokołów Małopolski – Leżajsk,
- na terenie istniejących drogi klasy głównej - drogi wojewódzkiej nr 878, relacji Stobiernia – Rzeszów – Dylągówka,

Drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe zostały uwzględnione w ramach stref zgodnych z przeznaczeniem przyległych terenów. W profilu podstawowym każdej z wyznaczonych stref znajduje się teren komunikacji, dlatego poprzez takie działania umożliwiono realizację nowych, rozbudowę i utrzymanie istniejących dróg.

Ponadto uwzględniono projektowaną w ramach ogólnopolskiej inwestycji Centralny Port Komunikacyjny **linię kolejową nr 58 wraz z dworcem kolejowym Sokołów Małopolski** poprzez wyznaczenie w na jej przebiegu strefy otwartej, strefy usługowej, strefy przemysłowej oraz strefy handlu wielkopowierzchniowego bez obszaru uzupełnień zabudowy.

Należy podkreślić, że w związku z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Planowana inwestycja w zakresie CPK na terenie gminy Sokołów Małopolski nie ma wydanej decyzji lokalizacyjnej, ani obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem nie ma ustalonych linii rozgraniczających teren, dlatego nie można wyznaczyć na jej przebiegu strefy komunikacyjnej.

Na terenie gminy obowiązują ograniczenia związane z funkcjonowaniem lotniczych urządzeń naziemnych. W planie ogólnym uwzględniono powierzchnie ograniczające zabudowę („BRA”), które wyznaczono dla lotniczych urządzeń naziemnych („LUN”) o numerach rejestru A/2048/2019, A/1190/220, MET/N/B/4048/0/2009, poprzez dostosowanie parametru maksymalnej wysokości zabudowy, w strefach dopuszczających zabudowę.

Obiekty infrastruktury technicznej

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że w ramach wyznaczonych wszystkich stref planistycznych w gminie Sokołów Małopolski możliwe jest realizowanie terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,5 ha, w tym sieci infrastruktury technicznej, takich jak sieci elektroenergetyczne, gazowe, kanalizacyjne, wodociągowe i teleinformatyczne.

Ponadto w planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono istniejące najważniejsze obiekty infrastruktury technicznej m.in. poprzez:

- wyznaczenie strefy otwartej bez możliwości realizacji zabudowy na trasie przebiegu linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 750 kV znajdującej się na południu gminy,
- wyznaczenie strefy otwartej oraz innych stref, w ramach których w profilu podstawowym znajduje się infrastruktura techniczna na przebiegu istniejących linii o napięciu 110 kV,
- wyznaczenie strefy infrastruktury technicznej na terenie głównego punktu zasilania znajdującego się w mieście Sokołów Małopolski,
- wyznaczenie strefy infrastruktury technicznej na terenie oczyszczalni ścieków komunalnych o średniej przepustowości powyżej 100m³/d znajdującej się w mieście Sokołów Małopolski,
- wyznaczenie strefy infrastruktury technicznej na terenie komunalnego zakładu przetwórstwa odpadów znajdującej się w mieście Sokołów Małopolski przy ul. Sienkiewicza,
- wyznaczenie strefy infrastruktury technicznej na terenie Punktu Selektywnej Zbiorki Odpadów Komunalnych zlokalizowanego przy ul. Reymonta (obok placu targowego).

W Nienadówce, zgodnie z *uchwałą NR X/107/2019 RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM z dnia 24 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego w Nienadówce - część 1* uwzględniono teren przeznaczony dla stacji gazowej wraz ze strefą zagrożoną wybuchem poprzez wyznaczenie strefy infrastrukturalnej dla tego terenu.

W ramach planu ogólnego wyznaczono również strefę infrastruktury technicznej w rejonie węzła drogi S19 zapewniając rezerwę terenu pod planowane nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz na obszarze dwóch prywatnych przedsiębiorstw z zakresu gospodarowania odpadami – skupów złomu.

Ponadto w gminie Sokołów Małopolski wyznaczono 8 stref cmentarzy obejmujących istniejące oraz projektowane cmentarze. Istniejące cmentarze na obszarze gminy to cmentarze parafialne wymagające rozbudowy. Projektowane tereny cmentarzy znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących cmentarzy i stanowią rezerwę terenu pod ich powiększenie. W ramach profilu dodatkowego stref cmentarzy dopuszczono teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód.

W ramach uwzględnienia infrastruktury technicznej zadbano również o zwiększenie ochrony przed powodzią. Gmina Sokołów Małopolski zrealizowała zbiorniki retencyjne na dopływach Trzebośnicy (w latach 2021-2024) są to:

- zbiornik w Wólce Sokołowskiej zlokalizowany na dopływie Trzebośnicy – Trzybniku;
- zbiornik w Wólce Niedźwiedzkiej w przysiółku Krasne;
- dwa zbiorniki retencyjne w miejscowości Trzebuska w układzie kaskadowym,
- zbiornik retencyjny w Nienadówce Górnej (w budowie)
- zbiornik przepływowy w miejscowości Górno-Zaborze (w budowie),

Zbiorniki uwzględniono w planie ogólnym wyznaczając dla nich strefę otwartą oraz strefę zieleni i rekreacji.

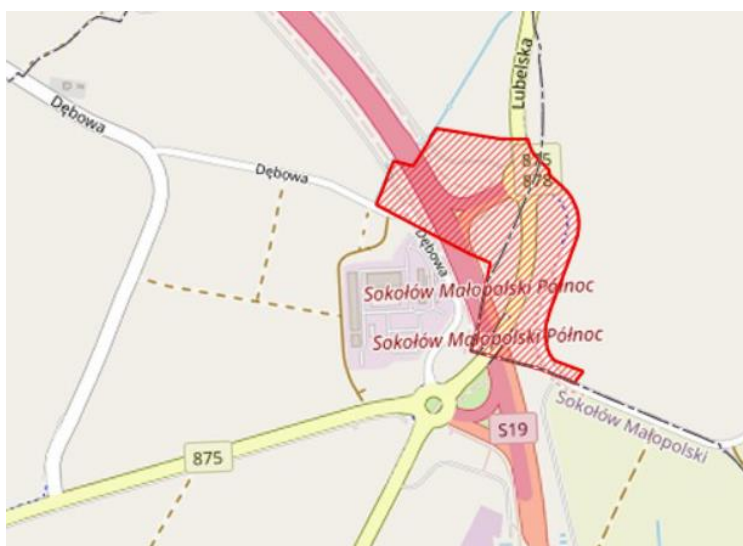
5.14. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych (art. 13b pkt 5).

Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego został przyjęty uchwałą nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r.

W gminie Sokołów Małopolski wyszczególniono następujące krajobrazy o typie:

- miejskim, miejscowość z zachowanym układem historycznym (kod 18-512.48-76),
- wiejskim z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (kod 18-512.48-03),
- wiejskim z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (kod 18-512.48-96, -37),
- bagienno-łąkowym – głównie bezleśnym, z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (kod 18-512.48-66),
- mozaikowym, z przewagą terenów porolnych (kod 18-512.48-54, -28),
- leśnym, z przewagą siedlisk borowych (kod 18-512.48-13, -56, -70, -85),
- leśnym, z przewagą siedlisk lasowych (kod 18-512.48-15, -35, -46, -51, -65, -98).

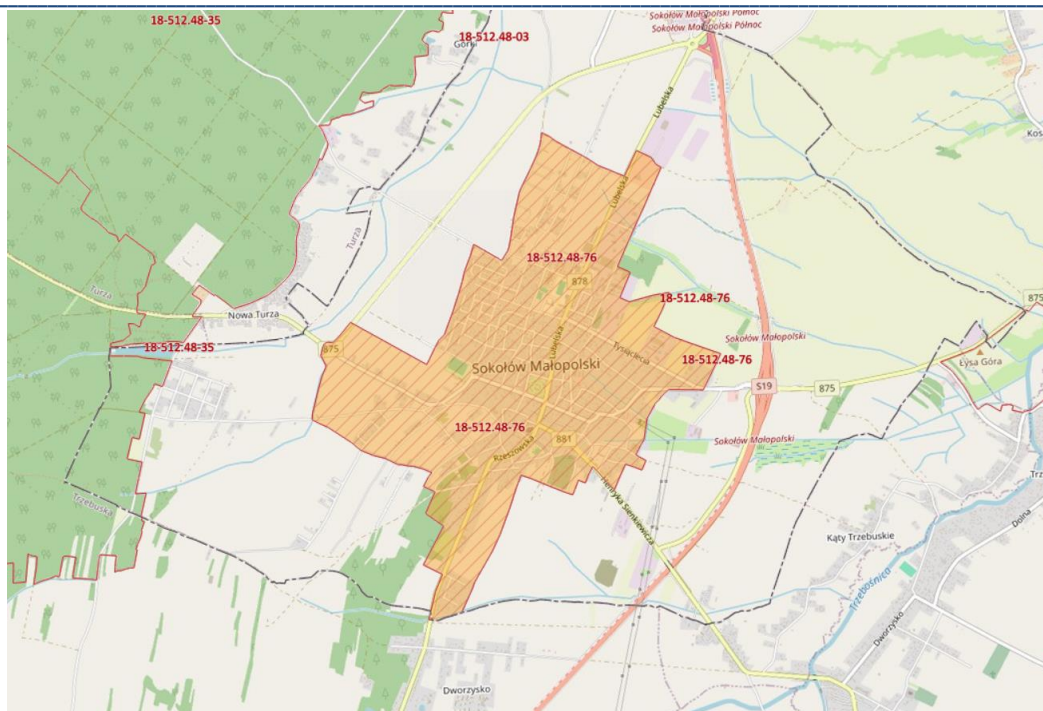
W granicach gminy zaproponowano zmniejszenie form ochrony przyrody w okolicy węzła drogi ekspresowej S-19.



Rysunek 2 Formy ochrony przyrody - proponowane zmniejszenia, źródło: Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego

Wśród wyróżnionych krajobrazów wyznaczono 2 krajobrazy priorytetowe, z czego jeden **Lasy Julińskie** o typie leśnym, jedynie w niewielkich fragmentach wzdłuż wschodniej granicy gminy (kod 18-512.48-15). Fragmenty te uwzględniono w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy otwartej.

Krajobraz priorytetowy Sokołów Małopolski (id 533, kod: 18-512.48-76) obejmuje centrum miasta Sokołów Małopolski wraz z rynkiem.



Rysunek 3 Zasięg przestrzenny krajobrazu priorytetowego Sokół Małopolski, źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Podkarpackiego

Krajobraz położony jest w pasie nizin, peryglacjalne, równinne i faliste. Najniżej położony punkt znajduje się na wysokości 204 m n.p.m., natomiast najwyższy na wysokości 239 m n.p.m. Krajobraz obejmuje teren dość zwartej zabudowy miasta Sokół Małopolski wraz z zachowanym układem historycznym dróg, placów oraz kwartałów zabudowy. Nieco ponad 6% obszaru stanowią lasy, ok. 8% grunty orne, 37% łąki, pastwiska, zieleń niska, 2% sady oraz 41% tereny zabudowane.

Krajobraz znajduje się na terenie regionu historyczno-kulturowego Ziemia Leżajska. W krajobrazie występują następujące formy ochrony zabytków: 201 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych: układ urbanistyczny miasta Sokół Małopolskiego z zabudową, w skład której wchodzi 5 obiektów użyteczności publicznej (dawny magistrat, sąd, poczta, kasa zaliczkowa i młyn), 194 domy oraz cmentarz żydowski. W krajobrazie znajdują się ponadto 2 obiekty wpisane do ewidencji miejsc pamięci narodowej: kwatera wojenna z I i II wojny światowej oraz mogiła zbiorowa ofiar terroru. W krajobrazie występują następujące formy ochrony przyrody: 1 pomnik przyrody.

Tabela 6 Karta lokalnych form architektonicznych, źródło: Audyt Krajobrazowy Województwa Podkarpackiego

AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO		KARTA LOKALNYCH FORM ARCHITEKTONICZNYCH	
NAZWA KRAJOBRAZU (ID)		Sokołów Małopolski (533)	
KOD KRAJOBRAZU		18-512.48-76	
LOKALIZACJA		– Miasto Sokołów Małopolski położone jest w powiecie rzeszowskim, siedziba gminy miejsko -wiejskiej Sokołów Małopolski. Jest jednym z miast aglomeracji rzeszowskiej. Przez miasto przebiegają drogi wojewódzkie nr 878, 875 i 881 oraz droga ekspresowa S19. – Brak form ochrony przyrody.	
KATEGORIA	Funkcja	– Mieszkalna, mieszkalno - usługowa.	
	Rodzaj	– Zabudowa małomiasteczkowa.	
	Spójność obszarowa	– Sokołów Małopolski początek swój wziął od założonej jeszcze prawdopodobnie w XIV wieku szkółki sokolniczej i obudowanej wokół niej osady w środku Puszczy Sandomierskiej, a prawa miejski otrzymał w 1569 r. Sokołów Małopolski leży na skrzyżowaniu historycznych szlaków handlowych z Tarnowa przez Krzeszów i „Węgierskiego” z Sandomierza przez Rzeszów i Duklę na Węgry. Miasto leży w widłach Wisły i Sanu, na Płaskowyżu Kolbuszowskim w granicach Kotliny Sandomierskiej. – W krajobrazie zachowała się charakterystyczna zabudowa małomiasteczkowa.	
CECHA CHARAKTERYSTYCZNA (zał. nr 8 ust 3 pkt 1 – 7)		Parametry	
1) Układ zabudowy, w tym linia zabudowy			
– Rynek Sokołowa Małopolskiego pełni centralną funkcję w układzie urbanistycznym, wzdłuż jego pierzei rozmieszczono budynki handlowe, usługowe i administracyjne. – Drewniana zabudowa miasta pochodzi z 2 połowy XIX wieku i pocz. XX i zlokalizowana jest wzdłuż ciągów drogowych i najczęściej na jego obecnych przedmieściach. – Nieruchomości zazwyczaj są ogrodzone. Budynki najczęściej zbliżone maksymalnie do drogi i usytuowane zarówno szczytowo jak i kalenicowo. Zabudowa zwarta, ściany dwóch budynków niejednokrotnie zbliżone między sobą na odległość nie więcej kilku metrów. W przypadku kiedy nie ma wyjścia bezpośredniego na chodnik połączenie stanowi utwardzenia nawierzchnia z kostki brukowej lub płytki betonowej. – W dalszej części na wąskiej działce usytuowane są budynki gospodarcze. Komunikacja zapewnia wąski wjazd od strony frontowej lub z tylnej części działki z drogi z nią graniczącej. Budynki gospodarcze drewniane lub murowane położone w różnej odległości od budynków mieszkalnych. – Działki siedliskowe wąskie w kształcie prostokątnym.			
2) Forma budynków, w szczególności			
a) wysokość zabudowy		– Budynki drewniane jednokondygnacyjne z użytkowym strychem. – Wysokość około od 5 m do 7 m.	
b) gabaryty obiektów		– Zabudowa horyzontalna jak i wertykalna. Domy szerokofrontowe i wąskofrontowe. – Szerokość budynków pomiędzy od 5 m - do 8 m, a długość do ok. 10 m – 14 m.	
c) proporcje i kształt bryły		– Budynki o kształcie prostokąta, nakryte przeważnie dachami dwuspadowymi czasem z naczółkami. – Budynki gospodarcze stojące zazwyczaj wolno.	

AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO		KARTA LOKALNYCH FORM ARCHITEKTONICZNYCH
		– Proporcje od 1: 1,4 do 1: 2,0.
d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki		– Od ok. 3, 0 m do 3,5 m.
e) proporcja pomiędzy wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, a wysokością dachu		– Ok. 1:0,8.
f) geometria dachu		– Symetryczne, dwuspadowe, czasem z naczółkiem, rzadziej kopertowe.
• kąt nachylenia		– Kąt nachylenia połaci dachowych od ok 30° do 45°.
• wysokość kalenicy		– Od 5 m do 7 m.
• układ połaci dachowych		– Szczytowy i kalenicowy do przebiegu drogi.
g) Poziom posadowienia parteru		– Od strony frontowej budynku (od drogi) na wysokości ± 02 - 05 m. Od strony przeciwnej w zależności od wysokości gruntu do ok. 1 m. – Budynki posadowione są na podmurówce z betonu lub z cegieł, część z nich podpiwniczona.
h) wielkość i proporcje otworów okiennych i drzwiowych oraz podcieni		– Otwory okienne w wielu budynkach o standardowych obecnie wymiarach w innych pozostały w pierwotnych znacznie mniejszych powierzchniach doświetlenia wnętrz. Dach z wysuniętymi okapami.
i) procent przeszkleń elewacji		– Ok. 6 - 10%
3) Charakterystyczne elementy konstrukcyjne i zdobnicze		
– Budynki drewniane zazwyczaj o konstrukcji zrębowej rzadziej sumikowo – łątkowej, charakteryzują się zazwyczaj dwuspadowym dachem. Dachy z wysuniętymi okapami, w części budynków w ścianach szczytowych umieszczone niewielkie okno doświetlające strych. – Styki belek zrębu widoczne na starszych budynkach są uszczelnione gliną i malowane. Futryny i opaski okien malowane na brązowo lub białe. Szczyty w elewacjach bocznych są odeskowane pionowo i wykańczane koronką, podobnie większość ścian budynków została oszalowana deskami. Na ścianach szczytowych stosowane są okapniki. – Budynki generalnie przeznaczone w całości na cele mieszkalne. Część z nich posiada zabudowane werandy bądź otwarte ganki - wiatrolapy. Belki narożne ścian łączone na „jaskółczy ogon” lub na „obłap”.		
4) Stosowane materiały wykończeniowe oraz standardy jakościowe		
– Drewno, kamień, glina, mech.		
5) Charakterystyczne cechy elewacji budynków w tym:		
a) kolorystyka		– Elewacje – przeważnie różne odcienie koloru brązowego i niebieskiego, naturalny kolor drewna i biały.
b) cechy stolarki okiennej i drzwiowej		– Stolarka dwuskrzydłowa, skrzynkowa, dzielona, najczęściej obwiedziona listwami.
• kolorystyka		– Różne odcienie brązu, biały.
• podział kwater okiennych i drzwiowych		– Drzwi jedno lub dwuskrzydłowe, okna dzielone na kilka kwater.
• stosowane materiały		– Drewno, plastik.
6) Charakterystyczne cechy dachów budynków, w szczególności:		
a) kolorystyka		– Szare, srebrne, ceglasto czerwone, bordowe.

AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO	KARTA LOKALNYCH FORM ARCHITEKTONICZNYCH
b) stosowane materiały	– Dachówka cementowa, cementowa, blacha trapezowa, falista lub płaska, eternit.
7) Charakterystyczne cechy obiektów małej architektury i ogrodzeń w szczególności:	
a) gabaryty	– Kapliczki na planie prostokąta.
b) detal architektoniczny	– Krzyże, figurki.
c) stosowane materiały	– Drewno, beton, tynk, metal, kamień, cegła.
8) Przykłady lokalnych form architektonicznych zabudowy	
	
	
	

Dla krajobrazu zidentyfikowano następujące zagrożenia:

- wynikająca z naturalnych procesów przyrodniczych naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne,
- związane z procesami urbanizacyjnymi i drogownictwem wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej,
- związany z niedostatecznymi środkami finansowymi brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych,
- niezgodność budownictwa ze stylem architektonicznym regionu i typu krajobrazu powodująca zanik cech architektury regionalnej; unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego (ogrodzenia, podjazdy, zieleń),
- związana z energetyką lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych,
- wynikająca z braków planowania krajobrazu przypadkowa i niewłaściwa stylizacja i kolorystyka wielokondygnacyjnych osiedli blokowych podczas działań termomodernizacyjnych,
- wynikające z ruchu komunikacyjnego. Hałas komunikacyjny i przemysłowy i zanieczyszczenie powietrza.

W audycie krajobrazowym dla krajobrazu priorytetowego wskazano rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy.
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych.
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.
- Ochrona jakości krajobrazu w przypadku modernizacji istniejącej i realizacji nowej infrastruktury technicznej.
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji.
- Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza.
- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy.
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych".

- Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej.
- Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych.
- Ochrona naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk nieleśnych.
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko.
- Utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz ochrona wód z obudową biologiczną.
- Zachowanie, przywracanie, ochrona i ekspozycja historycznego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei.
- Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych.
- Zachowanie oraz uzupełnianie zieleni izolacyjnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
- Odpowiednie gospodarowanie gruntami leżącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz.
- Przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie różnorodności zieleni.
- Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi.
- Ograniczanie negatywnych oddziaływań w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie.
- Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form.
- Monitoring zmian zachodzących w środowisku, w tym poziomu zanieczyszczeń powietrza.
- Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań.
- Zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście.
- Utrzymanie zróżnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych.
- Zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej.
- Zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych.
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez uporządkowanie elementów kompozycji krajobrazu.

W planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski uwzględniono wnioski wynikające z audytu krajobrazowego, w zakresie w jakim plan ogólny to umożliwia. Należy zauważyć, że część wniosków wynikających z audytu będzie możliwa do zrealizowania w dokumentach bardziej szczegółowych, na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej w planie ogólnym zastosowano szereg rozwiązań służących ochronie krajobrazu.

W planie ogólnym w granicach krajobrazu priorytetowego Sokołów Małopolski wyznaczono strefy:

- wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną (obejmując wyłącznie istniejącą zabudowę),
- strefę usługową,
- strefę gospodarczą (obejmującą zainwestowane tereny przemysłowe oraz luki pomiędzy tymi terenami),
- strefę zieleni i rekreacji,
- strefę cmentarzy,
- strefę otwartą,
- strefę komunikacyjną,
- strefę infrastrukturalną (obejmujące istniejące obiekty gminnej infrastruktury).

Wyznaczona w ramach głównych dróg strefa komunikacyjna utrwali historyczny układ przestrzenny. Strefa zieleni i rekreacji na sokołowskim rynku ma na celu ochronę historycznego założenia urbanistycznego. W otoczeniu rynku zastosowano strefy umożliwiające zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności oraz zabudowę usługową, co jest zgodne z charakterystyką wyznaczonego krajobrazu priorytetowego.

Przyjęte parametry zabudowy odpowiadają gabarytom istniejącej zabudowy, co wyklucza możliwość powstania dysharmonijnych elementów w krajobrazie. Dla dominant przestrzennych jakimi są wieże kościołów zastosowano odrębne wydzielienia planistyczne, w celu ograniczenia wyższego parametru wysokości wyłącznie do tych obiektów i utrwalenia ich dominującego charakteru w krajobrazie.

5.15. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Planu Ogólnego Gminy Sokołów Małopolski zostało sporządzone w październiku 2024 roku przez mgr Emila Nowaka.

W opracowaniu ekofizjograficznym przedstawiono następujące wnioski:

- 1) W zagospodarowaniu obszaru gminy uwzględnić należy położenie jej we fragmentach:
 - obszarów Natura 2000: PLB180005 „Puszcza Sandomierska” oraz PLH180047 „Lasy Leżajskie”;
 - Sokołowsko-Wilczowolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - Brzóznieńskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
 W planowanym zagospodarowaniu terenów w ww. obszarach uwzględnić należy zakazy i nakazy zawarte w rozporządzeniach dotyczących utworzenia ww. obszarów.
- 2) Zapewnić ochronę ustanowionych użytków ekologicznych i pomników przyrody.
- 3) Uwzględnić występujące w obszarze gminy odwierty (zlikwidowane) poprzez zachowanie wolnych od zabudowy terenów o promieniu $r=5,0$ m od ww. odwiertów gazowych.

- 4) Dla zachowania dobrego stanu powietrza preferować stosowanie niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł energii cieplnej, w tym odnawialnych źródeł energii.
- 5) W terenach zabudowy mieszkaniowej zachować maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
- 6) Wprowadzać zbiorniki małej retencji dla zatrzymania wód opadowych w terenach zabudowy.
- 7) Wprowadzić zakaz lokalizowania w terenach zabudowy mieszkaniowej przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 8) Należy dążyć do objęcia systemem sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej maksymalnej ilości gospodarstw w obszarze gminy.
- 9) Wykluczyć możliwość wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntów.
- 10) W zagospodarowaniu terenów wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej w obszarze gminy brak ograniczeń wynikających z występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi.
- 11) W obszarze gminy Sokół Małopolski nie występują tereny wymagające rehabilitacji i przekształceń. Występuje jeden teren wymagający remediacji – jest to teren po zlikwidowanej stacji paliw.
- 12) Ograniczyć odpływ wód opadowych oraz zjawisko powodzi poprzez retencję.
- 13) Gleby klasy III wykorzystać głównie na cele rolnicze.
- 14) Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie dróg powinna uwzględniać uciążliwości akustyczne.
- 15) W terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej nakazać zachowanie powierzchni biologicznie czynnej.

W kontekście wyżej zacytowanych wniosków, opracowanie ekofizjograficzne, przy sporządzaniu planu ogólnego, uwzględniono poprzez:

Ad. 1 i 2

Sposób uwzględniania form ochrony przyrody opisano w rozdziale 5.1.

Ad. 3

Uwzględniono występujące na obszarze gminy odwierty gazowe poprzez nie wyznaczenie na ich terenie i w odległości 5 m od nich obszaru uzupełnienia zabudowy. Ponadto większość otworów znalazła się w strefie otwartej, jednak działki obecnie zainwestowane znalazły się w innych strefach zgodnych z przeznaczeniem istniejącej zabudowy.

Ad. 4

W planie ogólnym gminy Sokół Małopolski uwzględniono istniejące i planowane inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii poprzez wyznaczenie stref otwartych z dopuszczeniem w ramach profilu dodatkowego terenów elektrowni słonecznych. Strefy te zlokalizowano głównie wzdłuż drogi ekspresowej S-19 oraz w sąsiedztwie wyznaczonych w planie stref przemysłowych.

Ad. 5

Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i wielorodzinną wyznaczono udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zawierający się w przedziale:

- od 30% do 40% powierzchni działki dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z odstępstwem dla uwzględnienia niższego parametru występującego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- od 30% do 55% powierzchni działki dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z odstępstwem dla uwzględnienia niższego parametru występującego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy czym wyższy parametr starano się zastosować dla zabudowy jednorodzinnej znajdującej się w na obszarach form ochrony przyrody,

- od 30% do 40% powierzchni działki dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, przy czym należy podkreślić, że strefy z zabudową zagrodową w przypadku zabudowy rozproszonej wyznaczono jedynie dla zabudowanych części działki, natomiast w przypadku lokalizacji strefy na glebach wysokich klas ograniczono ich zasięg do zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Ad. 6

W projekcie planu ogólnego uwzględniono istniejące zbiorniki małej retencji poprzez wyznaczenie na ich terenie strefy zieleni i rekreacji lub strefy otwartej. Ponadto lokalizacja nowych zbiorników jest możliwa w ramach każdej ze stref planistycznych, gdyż w każdej ze stref możliwe jest realizowanie przeznaczenia „teren wód”.

Ad. 7

Zakres opracowania planu ogólnego nie umożliwia wykluczenia realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną lub zagrodową. Takie regulacje jednak będą możliwe do wprowadzenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w ramach wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych.

W ramach projektu planu ogólnego zadbano jednak o rozdzielenie planowanych nowych stref przemysłowych od stref z zabudową mieszkaniową.

Ad. 8 i 9

Ustalenia planu ogólnego nie wykluczają możliwości realizowania sieci kanalizacyjnych i wodociągowych w ramach każdej ze stref, w tym mieszkaniowych. Wprowadzenie bardziej precyzyjnych regulacji, w tym zakresie będzie możliwe do wprowadzenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w ramach wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych.

Ad. 10

Sposób uwzględnienia osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi opisano w rozdziale 5.6.

Ad. 11

Sposób uwzględnienia obszarów remediacji opisano w rozdziale 5.11.

Ad. 12

W planie ogólnym uwzględniono istniejące i planowane zbiorniki retencyjne wyznaczając dla nich strefę otwartą oraz strefę zieleni i rekreacji. Zadbano również o ograniczenie odpływu wód opadowych poprzez wskazanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. 13

Sposób uwzględnienia gleb klasy I-III na cele rolnicze opisano w rozdziale 5.12.

Ad. 14

W ramach planu ogólnego gminy lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie dróg uwzględnia uciążliwości akustyczne. Nie wyznaczono nowych terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-19. W bezpośrednim sąsiedztwie dróg wojewódzkich starano się również wyznaczać strefy nie podlegające ochronie akustycznej – strefy usługowe. Należy jednak zauważyć, że istniejąca zabudowa często przylega do dróg głównych i taką zabudowę uwzględniono w planie ogólnym.

Ad. 15

W strefach zabudowy usługowej i produkcyjnej ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W strefie usługowej nie niższy niż 30%, w strefie przemysłowej nie niższy niż 20%, od tej zasady odstąpiono jedynie w przypadku obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których obowiązuje w tych planach niższy parametr.

5.16. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że:

- 1) zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi – **6 078** osoby,
- 2) chłonność terenów niezabudowanych w trzech strefach wielofunkcyjnych wynosi – **7832** osób, co wynosi **129%** zapotrzebowania na nową zabudowę.

W Sokołowie Małopolskim suma chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarach trzech stref wielofunkcyjnych, stanowi 129% zapotrzebowania na nową zabudowę. Aby nie przekroczyć dopuszczonego poprzez ustawę parametru konieczne było ograniczenie zasięgu stref wielofunkcyjnych względem poprzedniego dokumentu planistycznego, który obowiązywał w gminie – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Strefy wielofunkcyjne w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co skonsumowało prawie połowę obliczonego dla gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz luk w istniejącej zabudowie w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. Ponadto wyznaczono kilka większych stref wielofunkcyjnych w obszarze administracyjnym miasta Sokołów Małopolski uzupełniając luki pomiędzy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowując, obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę zdeterminowało w znacznym stopniu kształt oraz zakres stref wielofunkcyjnych w planie ogólnym gminy Sokołów Małopolski, uniemożliwiając spełnienie oczekiwań społecznych oraz uwzględnianie znacznej ilości wniosków o wyznaczenie zabudowy mieszkaniowej.