PROJEKT DO UCHWALENIA

UCHWAŁA NR XXXVI/.../2026
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 28 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.)

Rada Miejska w Sokołowie Małopolskim
uchwala, co następuje:

I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Małopolski, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 21 lutego 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka - zwany w dalszym ciągu uchwały planem.

2. Plan, stosownie do uchwały Nr LVIII/677/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 4 sierpnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka, obejmuje obszar o powierzchni około 10,80 ha, położony na granicy miejscowości Nienadówka i Trzeboś.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

2) Załącznik Nr 2 – dane przestrzenne aktu.

§ 2. 1. W granicach planu ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego w części graficznej symbolem U-P, pod usługi lub produkcję, przy czym:

1) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie przeznaczenie terenu pod:

a) usługi handlu,

b) usługi rzemieślnicze,

c) usługi biurowe i administracyjne;

2) w ramach zabudowy produkcyjnej zakazuje się przeznaczenia terenu pod:

a) elektrownie wiatrowe,

b) przemysł portowy;

3) w ramach przeznaczenia podstawowego (usług lub produkcji) dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu pod:

a) parking,

b) komunikację drogową wewnętrzną,

c) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenie objętym planem:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć a także obiektów związanych z ubojem zwierząt, przetwarzaniem mas bitumicznych oraz powodujących powstawanie odorów;

3) obowiązuje uwzględnienie zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) obowiązuje uwzględnienie położenia części terenu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią tj. w obszarze Q10% i Q1%, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;

5) obowiązuje zastosowanie rozwiązań eliminujących lub maksymalnie ograniczających ewentualne przyszłe oddziaływanie powodowane prowadzoną działalnością do granic terenu inwestycji;

6) dopuszcza się:

a) lokalizacje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem wykazania braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,

b) lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych innych niż wiatr, o mocy przekraczającej 100 kW,

c) budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

d) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

e) wydzielenie działek pod realizacje urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

1) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną, z uwzględnieniem możliwości wydzielenia działek pod przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 4% działki budowlanej;

4) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,04 oraz nie większa niż 1,5;

5) przy lokalizacji nowych budynków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m:

   a) poziom posadowienia parteru/posadzki należy wynieść o 0,30 m powyżej rzędnej zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (Q1%) od rzeki Trzebośnica,

   b) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi publicznej przylegającej do południowej granicy opracowania, zgodnie z częścią graficzną planu;

7) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

8) wysokość zabudowy:

   a) dla budynków nie większa niż 15,0 m,

   b) dla budowli nie większa niż 22,0 m;

9) dachy budynków spadowe lub płaskie o spadku połaci nie większym niż 30º, z dopuszczeniem tarasów i dachów zielonych;

10) przy lokalizacji obiektów budowlanych oraz wyborze rozwiązań posadowienia obiektów budowlanych, należy uwzględnić warunki wodno gruntowe.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza terenu bezpośrednia z drogi publicznej przylegającej do południowej granicy obszaru objętego granicami opracowania planu;

2) miejsca do parkowania zlokalizowane na terenie, w budynkach garażowych lub parkingach wielopoziomowych;

3) ilość miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż :

   a) 1 na 5 zatrudnionych,

   b) 1 na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej magazynu,

   c) 25 na każde 1000 m^2 powierzchni sprzedaży obiektów handlowych.

3. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektrycznej zlokalizowanej w granicach opracowania lub poza granicami opracowania planu, z dopuszczeniem jej rozbudowy;

2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach opracowania lub poza granicami opracowania planu, z dopuszczeniem jej rozbudowy;

3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, o przebiegu w rejonie drogi publicznej, poprzez przyłącza indywidualne, z dopuszczeniem jej rozbudowy;

4) odprowadzenie ścieków bytowych kolektorami kanalizacyjnymi powiązanymi z istniejącą siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w granicach opracowania lub poza granicami opracowania planu, z dopuszczeniem jej rozbudowy;

5) odprowadzenie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, stosownie do rodzaju prowadzonej działalności;

6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach osób trzecich;

7) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie;

8) indywidualne rozwiązanie magazynowania i usuwania odpadów powstałych w wyniku działalności usługowej i produkcyjnej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, nie powodując wprowadzania do wód i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń;

9) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję" zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

10) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować z zapewnieniem możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem – z zastosowaniem parametrów zapewniających obsługę całego terenu objętego planem.

4. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z niniejszym planem:

1) teren należy użytkować w sposób dotychczasowy;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z budową obiektów określonych w planie.

5. Ustala się 1% stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

III
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Sokołowie Małopolskim

Mieczysław Miazga

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ... / ... /2026
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM
Z DNIA 28.09.2026 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU PRODUKCYJNO-SKŁADOWO-USŁUGOWEGO ZAKŁADU STYROBUD
W MIEJSCOWOŚCI TRZEBOŚ I NIENADÓWKA

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 1 000

0 10 20 30 30 50

N

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U-P — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI

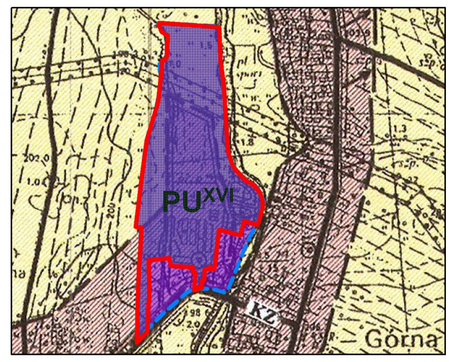
OZNACZENIA INFORMACYJNE

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO

- NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q10%)
- NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q1%)

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

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA OZNACZEŃ WYSTĘPUJĄCYCH NA WYRYSIE STUDIUM UiKZP

PU XVI — PU XVI — STREFA PRODUKCYJNO-SKŁADOWO-USŁUGOWA

INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: **PUWG 2000 STREFA 7**

INFORMACJA I ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU: **LICENCJA NR G.6642.4.42.2026_1816_CL2 z dnia 09.01.2026 roku**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/.../2026
Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim
z dnia 28 września 2026 r.
Zalacznik2.gml

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

U Z A S A D N I E N I E
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka, stanowi realizację uchwały Nr LVIII/677/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim, z dnia 4 sierpnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka.

Granica uchwalenia planu, stanowiąca przedmiot podejmowanej uchwały, obejmuje w całości zakres określony w ww. uchwale w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia. Podstawą podjęcia uchwały w przedmiotowym zakresie jest to, że:

1. W odniesieniu do przyjętej w dniu 19 sierpnia 2026 r. na sesji Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim uchwały Nr XXXIV/366/2026 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka – etap I oraz uchwały Nr XXXIV/367/2026 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka – etap II, zostały rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Podkarpackiego z dnia 28 września 2026 r. stwierdzone nieważności.
2. W odniesieniu do pozostałej części terenu, która pierwotnie stanowić miała etap III uchwalenia przedmiotowego planu, w dniu 4 września 2026 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją znak DNI.tr.602.67.2026, wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Podstawę rozstrzygnięć w sprawie stwierdzenia nieważności uchwał w sprawie etapu I i etapu II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka, stanowiła wskazana przez organ nadzoru niezgodność z wytycznymi zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Małopolski określonymi jako: „*teren oznaczony w Studium symbolem PU^{XVI} należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną z dopuszczeniem wydzielenia nie więcej niż*

dwóch działek bezpośrednio przylegających do drogi publicznej o powierzchni każdej z nich nie większych niż 1ha". Powstała wątpliwość co do niezgodności w przedmiotowym zakresie wynikła z faktu podzielenia przedmiotowego terenu na poszczególne, trzy etapy jego uchwalenia. Podjęcie decyzji o podziale przedmiotowego planu na etapy uchwalenia wynikało z przedłużającego się postępowania w sprawie wyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Podjęcie uchwały odnoszącej się w całości do obszaru wskazanego w uchwale o przystąpieniu, w tym określenie w granicach jego opracowania jednego terenu oznaczonego symbolem U-P oraz ustalenie zagospodarowania jako jednej działki budowlanej, spowoduje usunięcie wątpliwości w zakresie jej zgodności z wytycznymi określonymi w Studium.
W przedłożonym do uchwalenia projekcie uchwały skorygowano również granicę opracowania planu, dostosowując ją do granicy określonej na etapie uchwały o przystąpieniu. Wskazana niezgodność dotyczy niewielkiego fragmentu działek oznaczonych nr ewid. 674/1, 676/1 i 678/1. Są to części działek ewidencyjnych zlokalizowane poza istniejącym ogrodzeniem zakładu, niezagospodarowane i nieutwardzone, o łącznej powierzchni około 0,0120 ha, które zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LVIII/677/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim, z dnia 4 sierpnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego zakładu STYROBUD w miejscowości Trzeboś i Nienadówka, nie zostały objęte zakresem opracowania.
Ponadto w odniesieniu do kwestionowanego w rozstrzygnięciu nadzorczym naruszenia trybu sporządzania planu, polegającego na braku wystąpienia o zaopiniowanie w zakresie wpływu ustaleń planu na funkcjonowanie melioracji wodnych, na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a, należy wyjaśnić, że na etapie uzgadniania i opiniowania projekt planu przesłany został jednym pismem z podaną podstawą prawną określoną jako „*art. 17 pkt 6*", do wszystkich niezbędnych organów i instytucji, w tym do dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Rzeszowie, którego jednostką podległą jest zarząd zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. W piśmie przekazującym projekt planu zawarto prośbę o uzgodnieniu i zaopiniowaniu w zakresie swojej właściwości.

Podstawowym celem sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości położonych w granicach jego opracowania, jest przeznaczenie terenów

zajmowanych przez zakład STYROBUD, pod działalność gospodarczą, produkcyjno-składowo-usługową.

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

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sokołów Małopolski, uchwalonym uchwałą Nr XXVII/262/2001 r. Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 21 lutego 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami, w tym XVI zmianą uchwaloną uchwałą Nr LXV/787/2024 z dnia 29 lutego 2024 r., która wskazała przedmiotowy obszar jako strefę produkcyjno-składowo-usługową, oznaczając ją symbolem PU^{XVI}.

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

„Strefa produkcyjno-składowo-usługowa PU^{XVI}

Strefa ta obejmuje teren położony na granicy dwóch obrębów ewidencyjnych Nienadówka i Trzeboś, po północnej stronie drogi publicznej gminnej prowadzącej z Nienadówki do Trzebosi Górnej. Stanowi teren w ponad 90% zagospodarowany budynkami i obiektami zakładu STYROBUD B.T.K Radomscy Sp.J. z Trzebosi oraz stacji paliw ATP TRZEBOŚ, DELTA-EURO-TRANS Z.Sowa oraz JUWIPOL J. Prucnal, który wskazuje się do przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej z dopuszczeniem handlu.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego w strefie PU^{XVI}:

- *dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem wykazania braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,*
- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych przepisami z zakresu ochrony środowiska,*
- *dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW,*
- *lokalizacja budynków o wysokości nie przekraczającej 15 m, z dachami płaskimi lub spadowymi o spadkach głównych połaci nie przekraczających 30^0,*

- *uwzględnienie przy lokalizacji obiektów budowlanych wyników rozpoznania warunków gruntowo-wodnych wynikających z wykonanych badań geotechnicznych,*
- *zagospodarowanie terenu jako jednej działki budowlanej z dopuszczeniem wydzielenia nie więcej niż dwóch działek bezpośrednio przylegających do drogi publicznej o powierzchniach każdej z nich nie większych 1 ha,*
- *dopuszczenie opracowania planu dla całej strefy lub dla jej części,*
- *powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć a także obiektów związanych z ubojem zwierząt, przetwarzaniem mas bitumicznych oraz powodujących powstawanie odorów – oddziałujących poza granice strefy,*
- *wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na parkingach ogólnodostępnych lub w granicach poszczególnych działek budowlanych, w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na 5 zatrudnionych, 1 miejsce na 1000 m^2 powierzchni użytkowej magazynu, 25 miejsc na 1000m^2 powierzchni sprzedaży obiektów handlowych.*"

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

Obszar objęty przedmiotowym planem położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego, przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego Nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r., jak również poza obszarami i obiektami o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do ww Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego, przedmiotowy teren oznaczony jest kodem krajobrazu 18-512.48-03, określającym typ krajobrazu jako "*6. Wiejski"* oraz podtyp jako "*6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk"*. Ustalone przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania są spójne z rekomendacjami i wnioskami dotyczącymi kształtowania i ochrony krajobrazu określonymi w przedmiotowym Audycie.

Teren objęty planem obejmuje obszar o powierzchni około 10,80 ha, położony na granicy miejscowości Nienadówka i Trzeboś w obrębie terenu zajmowanego przez zakład STYROBUD. Zlokalizowany jest po północnej stronie drogi publicznej prowadzącej z Nienadówki do Trzebosi Górnej. Z przedmiotowej drogi zapewniona jest istniejąca obsługa komunikacyjna zakładu. Teren w całości stanowi przestrzeń zagospodarowaną zabudową produkcyjną, składową i usługową, w granicach której zlokalizowany jest zbiornik retencyjny. Pomimo istniejącego zagospodarowania teren według ewidencji gruntów na powierzchni około 4,7 ha stanowił użytki III klasy bonitacyjnej, których przeznaczenie

na cele nierolnicze wymagało uzyskania zgody właściwego ministra do spraw rozwoju wsi. W toku prowadzonego postępowania w sprawie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, prowadzone było równolegle przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Rzeszowie postępowanie sanacyjne, w konsekwencji którego część gruntów stanowiąca użytki klasy III o powierzchni 2,9481 ha została trwale wyłączona z produkcji rolniczej. W odniesieniu do pozostałej części stanowiącej użytki klasy ŁIII oraz PsIII o łącznej powierzchni 1,7565 ha, wydana została decyzja Starosty Rzeszowskiego naliczająca opłatę z tytułu wyłączenia z produkcji rolniczej niezgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te wymagały uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na ich przeznaczenie na cele nierolnicze. Decyzją znak DNI.tr.602.67.2026, z dnia 4 września 2026 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia przedmiotowych gruntów klasy III na cele nierolnicze.

Przedmiotowy teren w całości stanowi grunty własności prywatnej.

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

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

Według ustaleń przedmiotowego planu tereny w jego granicach przeznacza się pod usługi lub produkcję, z zastrzeżeniem realizacji wyłącznie usług handlu, usług rzemieślniczych i usług biurowo administracyjnych oraz wyłączeniem produkcji realizowanej w ramach elektrowni wiatrowych oraz przemysłu portowego. Ponadto jako przeznaczenie uzupełniające ustalono możliwość zagospodarowania pod parkingi, komunikację drogową wewnętrzną oraz wody powierzchniowe śródlądowe. Ustalono jako zasadę zagospodarowanie terenu w ramach jednej działki budowlanej, dopuszczając ewentualne wydzielenia terenów pod przeznaczenia uzupełniające. Prowadzona w ramach przedmiotowego terenu działalność nie może stanowić zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

jak również stanowić przedsięwzięć powodujących powstawanie odorów. Lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko została dopuszczona pod warunkiem wykazania braku niekorzystnego ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Z uwagi na położenie części terenów w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych, obowiązek wyniesienia parteru budynków o 0,30 m powyżej rzędnej zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat oraz wykonanie hydroizolacji przeciwwodnej budynków do tego samego poziomu.

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

Projekt planu opracowano w dostosowaniu do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy, a także ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 622 z późn. zm.), z zastosowaniem obowiązujących zasad techniki prawodawczej.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia z dnia 25 kwietnia 2024 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ogłoszenia ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W wyniku powyższego do projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski osób lub instytucji prywatnych, natomiast złożone wnioski instytucji i organów zostały uwzględnione w opracowanym projekcie.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy 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 (Dz. U. z 2026 poz. 670).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz

Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie prowadzonego postępowania dotyczącego uzgodnienia i opiniowania przedmiotowego projektu, uwzględniono uwagi Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego przekazanego pismem znak SNZ.9020.12.154.2024.RD z dnia 14 sierpnia 2024 r., zgodnie z którymi uzupełniono zapisy projektu uchwały.

W wyniku przeprowadzonego postępowania, uzyskano uzgodnienia i opinie bez uwag wszystkich organów i instytucji wymaganych przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada do 19 grudnia 2024 r., o czym poinformowano poprzez obwieszczenie podane do publicznej wiadomości w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń.

W trakcie wyłożenia oraz w określonym terminie, tj. do dnia 3 stycznia 2025 r., nie wpłynęły żadne uwagi do przedmiotowego projektu planu. Na zorganizowaną w dniu 4 grudnia 2025 r. dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron.

Z uwagi na przyjęcie przez Sejmik Województwa Podkarpackiego uchwałą Nr XIII/218/25, z dnia 31 marca 2025 r. Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego, stosownie do przepisu art. 17 pkt 6 lit. b tiret 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponowiono wystąpienie do Zarządu Województwa Podkarpackiego o uzgodnienie projektu planu w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

W planie uwzględniono:

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

- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie maksymalnych wysokości zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek i intensywności zabudowy. Audyt krajobrazowy Województwa Podkarpackiego nie wskazał wniosków dla tego obszaru, gdyż brak było takiego audytu, na tym etapie opracowania projektu planu,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem wykazania braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy, ustalenie sposobu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz magazynowania odpadów. Ustalenia w tym zakresie zweryfikowała pozytywnie prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko, sporządzona w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury poprzez wprowadzenie rozwiązań i ustaleń planu, które nie wpłyną na chronione dziedzictwo kulturowe, zabytki i dobra kultury współczesnej, gdyż takie na terenie planu nie występują, położone są w znacznej odległości od granic planu,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez ustalenia odległości budynków od dróg, wyposażenia w infrastrukturę techniczną umożliwiającą wysoki standard zabudowy, zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących powstawanie odorów oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- prawo własności poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobów zagospodarowania zgodnego z istniejącym użytkowaniem oraz wolą właściciela terenu,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez zastosowanie rozwiązań, które nie powinny stanowić zagrożeń w tym zakresie,
- potrzeby interesu publicznego poprzez wprowadzone zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów mające na celu zapewnienie niezakłóconego funkcjonowania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania planu,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenie podłączenia obiektów do istniejących sieci oraz dopuszczenie ich rozbudowy w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenia z sieci wodociągowej dostarczanej z gminnego ujęcia wody pitnej,
- zapewnienie udziału społeczeństwa i jawności procedur w pracach nad sporządzeniem projektu planu poprzez ogłoszenie i obwieszczenia podane do publicznej wiadomości o przystąpieniu do sporządzania planu, udostępnione w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Sokołów Małopolski, na tablicy ogłoszeń, w miejscowej prasie a także na stronie internetowej Gminy - BIP.

Uchwalenie planu pozwoli na rozbudowę i rozwój istniejącej działalności gospodarczej zakładu STYROBUD, w sposób przestrzennie zorganizowany, zapewniający ład przestrzenny.

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

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

Realizacja planu nie wpłynie na finanse publiczne i budżet gminy, gdyż jego ustalenia nie przewidują przeznaczenia terenu na cele inwestycji publicznych należących do zadań własnych gminy. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest z istniejące drogi publicznej, natomiast zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną będzie się odbywało z istniejących sieci, których rozbudowa nie jest niezbędna w związku z ustalonym przeznaczeniem terenów. Dopuszczona w części tekstowej planu rozbudowa sieci oraz zasady ich wykonania, stanowią zapewnienie możliwości realizacji takich zadań wynikających z ewentualnych potrzeb nie związanych z realizacją zagospodarowania terenów ustalonych w przedmiotowym planie.