

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 wydzielienia nie więcej niż*

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 JUWIPOŁ 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 30⁰,*

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,

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.

- 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.

Z up. BURMISTRZA

Sławomir Ożóg
ZASTĘPCA BURMISTRZA