**Uchwała Nr XLII/524/2022**

**Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim**

**z dnia 8 lipca 2022 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia III zmiany**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego w Sokołowie Małopolskim – część 1**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2022 r. poz. 503)

**Rada Miejska w Sokołowie Małopolskim**

**uchwala co następuje:**

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego w Sokołowie Małopolskim – część 1, uchwalonego uchwałą Nr XLV/455/2014 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 24 września 2014 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 2 grudnia 2014 r., Poz. 3238 z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z dnia 28 czerwca 2022 r., Poz. 2453).
2. Przedmiotem zmiany planu będzie korekta ustaleń w granicach jego obowiązywania, w części dotyczącej zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu, oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, sporządzonym na kopi rysunku obowiązującego planu.

§ 2

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Gminy i Miasta Sokołów Małopolski.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Henryk Kraska**

**ANALIZA**

**ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA**

**III ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU**

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRODUKCYJNO-SKŁADOWO-USŁUGOWEGO W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM – CZĘŚĆ 1**

**2 ZMIANA MPZP RYSUNEK PLANU.tif**

Sokołów Małopolski, lipiec 2022 r.

**Niniejsza analiza jest sporządzana stosownie do art. 14 ust. 5 w związku z art. 27**

**ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**(tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503).**

Tereny będące przedmiotem niniejszej analizy, stanowi obszar o powierzchni około 73 ha, położony w północno - wschodniej części miasta Sokołowa Młp. oraz w miejscowości Wólka Sokołowska. Zlokalizowany jest po wschodniej stronie istniejącej drogi ekspresowej S-19.

W stanie istniejącym stanowi tereny rolne niezabudowane, nie zagospodarowane stosownie do przepisów obowiązującego planu pod zabudowę produkcyjno-składowo-usługową. Zlokalizowany jest w bezpośrednim otoczeniu terenów rolnych. Najbliższe tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są w odległości około 1 km w kierunku wschodnim. Przebieg istniejącej drogi ekspresowej oddziela przedmiotowy teren od istniejącej zabudowy Miasta Sokołowa Małopolskiego, która zlokalizowana jest w odległości od około 600 m w kierunku zachodnim, natomiast w odległości niespełna 1 km w kierunku zachodnim zlokalizowane są tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach pod lokalizację osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wnioskowana zmiana ustaleń obowiązującego planu ma na celu korektę zapisów dotyczących przebiegu głównych sieci infrastruktury technicznej. Podyktowana jest niemożliwością realizacji zaprojektowanego przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej, która zapewnić ma możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych z całego terenu objętego granicami obowiązującego planu w sposób jak najbardziej racjonalny a zarazem ekonomiczny oraz uwzględniający możliwość zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania.

1. **Aktualny stan prawny terenu, którego dotyczy wniosek – w aspekcie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i faktyczne ich zagospodarowanie.**

Na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego w Sokołowie Małopolskim – część 1, uchwalonego uchwałą Nr XLV/455/2014 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 24 września 2014 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 2 grudnia 2014 r., Poz. 3238 z późniejszymi zmianami, wprowadzonymi:

1. uchwałą Nr V/61/2019 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 26 marca 2019 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 18 kwietnia 2019 r., Poz. 2417,
2. uchwałą Nr XXIV/300/2020 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 30 grudnia 2020 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 1 lutego 2021 r., Poz. 422,

którego jednolity tekst ogłoszony został Obwieszczeniem Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 30 maja 2022 r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 28 czerwca 2022 r., Poz. 2453.

Plan wyznacza sześć terenów przeznaczonych do zagospodarowania pod zabudowę produkcyjno-składowo-usługową o łącznej powierzchni około 68 ha.

Poza ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów w ich granicach dopuszcza się:

1. eksploatację kruszywa mineralnego w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 UP;
2. lokalizację:
3. budynków użyteczności publicznej, jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenów,
4. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m2,
5. zespołów parkingów ogólnodostępnych,
6. obiektów małej architektury,
7. dojazdów wewnętrznych,
8. urządzeń dla reklamy,
9. stacji transformatorowych,
10. przepompowni ścieków,
11. placów nawrotowych dla dróg,
12. ciągów pieszych,
13. przedsięwzięć dotyczących magazynowania gazów łatwopalnych i łatwopalnych gazów ciekłych kategorii 1 lub 2 (w tym gazu płynnego) i gazu ziemnego w ilości do 50 Mg, wykorzystywanych do celów grzewczych oraz technologicznych, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 PU, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 3 pkt 6,
14. urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;

Ponadto na całym terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zakresie:

1. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych przepisami z zakresu ochrony środowiska,
2. uwzględnienie ograniczeń związanych z przebiegiem linii elektroenergetycznych określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi takich linii;
3. zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń dla reklamy:
4. w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych,
5. w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi tych dróg a ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
6. w granicach wydzielonych liniami wewnętrznego podziału terenów wód powierzchniowych wraz z zielenią,
7. w terenach 1 PU, 4 PU i 5 PU pomiędzy granicą opracowania planu a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.
8. zakaz lokalizacji przedsięwzięć (instalacji), powodujących uciążliwości zapachowe (emisję substancji złowonnych do powietrza atmosferycznego), powstających w wyniku:
9. produkcji mas bitumicznych,
10. przetwórstwa rolno-spożywczego w zakładach mięsnych i rybnych,
11. przetwórstwa i składowania odpadów.

W stanie istniejącym grunty stanowią tereny niezainwestowane.

W wyniku sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, nie zmieni się obowiązujące przeznaczenia terenu określone w zmienianym planie, nie ulegną zmianie wyznaczone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania.

1. **Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp.**

Ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego są w pełni spójne z obowiązującym dokumentem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Małopolski. Przedmiotowy teren położony jest obszarze oznaczonym symbolem PU1 dla którego zawarte są następujące wytyczne:

***Strefa produkcyjno-składowo-usługowa PUXVPU1XV***

*Strefa ta obejmuje północną część miasta Sokołowa Młp. po wschodniej stronie drogi krajowej Nr 19, stanowi dotychczas niezabudowane grunty rolne niskiej wartości bonitacyjnej i wskazuje się je do przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej z dopuszczeniem handlu - zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.*

*Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego w strefie PU, XVPU1XV:*

* *utrzymanie rezerwy terenowej pod przebieg odcinka drogi ekspresowej S19, zgodnie z przebiegiem określonym w decyzji Wojewody Podkarpackiego znak ŚR.IV-6613/13/08 z dnia 07.11.2008 r. o „środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie drogi ekspresowej S-19 na odcinku od początku projektowanej obwodnicy Sokołowa Małopolskiego km 448+086,12 do projektowanego Węzła Świlcza km 4+947,99 wraz z budową drogi krajowej Nr 19 na odcinku od początku obwodnicy Sokołowa Małopolskiego do Stobiernej (odcinki 1 i 2) według wariantu 5, od Stobiernej przez Węzeł Rzeszów Wschodni do istniejącego ronda w Załężu według wariantu I (odcinki 3 i 4) oraz rozwiązanie Węzła Świlcza wariancie półkoniczyna z pętlami naprzeciwległymi…” oraz* *rezerwy pod węzeł drogowy skrzyżowania projektowanej drogi ekspresowej S19, drogi krajowej nr 19, zachodniej obwodnicy drogowej miasta Sokołowa Młp. i drogi powiatowej Nr 1366R,*
* *lokalizacja obiektów produkcyjnych, obiektów składowo-magazynowych i usługowych w sposób, który nie spowoduje pogorszenia walorów Sokołowsko-Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanu środowiska na obszarach oznaczonych na rysunku studium symbolami R i CMU oraz na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, położonych w sąsiedztwie,*
* *zakaz lokalizacji zakładów* *o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych przepisami z zakresu ochrony środowiska, XV z dopuszczeniem w części strefy oznaczonej symbolem PU1 realizacji przedsięwzięć dotyczących magazynowania gazów łatwopalnych i łatwopalnych gazów ciekłych kategorii 1 lub 2 (w tym gazu płynnego) i gazu ziemnego w ilości większej niż 50 Mg, wykorzystywanych do celów grzewczych oraz technologicznych XV,*
* *dopuszczenie eksploatacji kruszywa mineralnego w południowo-wschodniej części obszaru i w granicach określonych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, XV ~~z zapewnieniem funkcjonowania dróg oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 2271/1/2258, 5281 i 2497/2~~,*
* *dopuszczenie w części strefy oznaczonej symbolem PU1 lokalizacji urządzeń wytwarzającychenergię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW XV,*
* *zapewnienie ochrony prawnej występujących trzech stanowisk archeologicznych,*
* *zagospodarowanie strefy w sposób zapewniający wgląd na panoramę miasta Sokołowa Młp. od strony północnej,*
* *lokalizacja budynków z zachowaniem czytelnych linii zabudowy, o wysokości:*

*nie przekraczającej 17 m w części strefy oznaczonej symbolem PU XV i 25 m w części strefy oznaczonej symbolem PU1XV, z dachami płaskimi lub spadowymi o spadkach głównych połaci nie przekraczających 300, z zastosowaniem stopniowania wysokości, uwzględniających ukształtowanie terenu,*

* *lokalizacja urządzeń i budowli o wysokości nie przekraczającej 90m,*
* *ustalenie zasad podziału na działki o kształcie i wielkości, które umożliwią lokalizację obiektów zgodnie z przeznaczeniem, spełniających warunki techniczne zabudowy i otoczenie terenem biologicznie czynnym o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni działki w części strefy oznaczonej symbolem PU XV i nie mniejszej niż 10% w części strefy oznaczonej symbolem PU1,*
* *wskaźnik intensywności zabudowy w części strefy oznaczonej symbolem PU 1 nie większy niż 1,8,*
* *powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej w części strefy oznaczonej symbolem PU1XV,*
* *niedopuszczanie lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyjątkiem południowo-zachodniej części strefy oznaczonej symbolem "UM" gdzie dopuszcza się obiekty hotelarskie XV i części strefy oznaczonej symbolem PU1,*
* *niedopuszczenie w części strefy oznaczonej symbolem PU1 lokalizacji przedsięwzięć związanych z ubojem zwierząt, przetwarzaniem mas bitumicznych oraz powodujących powstawanie odorów poza granice obszaru,*
* *zastosowanie powiązań komunikacyjnych obszaru z wyeliminowaniem bezpośrednich wjazdów na projektowaną drogę S19, z wykorzystaniem istniejących dróg,*
* *wyznaczenie dróg wewnętrznych i publicznych dojazdowych, o parametrach zapewniających poruszanie się ciężkich pojazdów samochodowych,*
* *wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na parkingach ogólnodostępnych lub w granicach poszczególnych terenów inwestycyjnych, w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce na 4 zatrudnionych, 25 miejsc na 1000m2 powierzchni sprzedaży obiektów handlowych w części strefy oznaczonej symbolem PU,*
* *XV wyznaczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na parkingach ogólnodostępnych lub w granicach poszczególnych terenów inwestycyjnych, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych pracowników na zmianie dla obiektów produkcyjnych lub 1 miejsce na 1000 m2 powierzchni użytkowej magazynu w części strefy oznaczonej symbolem PU1XV,*
* *uwzględnienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury, w tym łączności publicznej, XV a w tym na części strefy oznaczonej symbole PU1 dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych, głównych punktów zasilających wysokiego napięcia 110kV (GZP), rozdzielczych punktów zasilających wysokiego i średniego napięcia (RPZ) oraz złączy kablowych średniego napięcia, budowy zbiorników na gaz w postaci płynnej – LPG i LNG, oraz realizacji stacji redukcyjnych gazu, przyzakładowych oczyszczalni ścieków,*
* *ustalenie zasad odprowadzania ścieków i odpadów przemysłowych w części strefy oznaczonej symbolem PU1 w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntów substancji zanieczyszczających, w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, XV*
* *ustalenie zasad wyposażenia w pełną infrastrukturę techniczną i jej powiązań z sieciami infrastruktury komunalnej,*
* *XV dopuszczenie w części strefy PU1 budowy, przebudowy, modernizacji oraz likwidacji systemu melioracji podstawowej oraz szczegółowej oraz przebudowy, skanalizowania, likwidacji i zmian przebiegu rowów melioracyjnych, cieków wodnych i wód powierzchniowych oraz budowy ujęć wody, XV.*
* *dopuszczenie utrzymania występujących enklaw zieleni wysokiej sklasyfikowanej jako grunty leśne XV ~~a w przypadku ich przeznaczenia na cele nieleśne - uzyskanie zgody właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia,~~ lub przeznaczenie ich na cele nieleśne – po uprzednim uzyskaniu zgody właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia ,XV*
* *ustalenie zasad sytuowania i parametrów obiektów reklamowych wzdłuż dróg, w sposób nie naruszający ładu przestrzennego i bezpieczeństwa ruchu drogowego.*

1. **Wymagane materiały i zakres prac planistycznych.**
   1. W związku z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) konieczne jest:
      * nabycie urzędowej kopii map zasadniczej w skali 1:1000 dla terenu objętego granicami opracowania zmiany planu – dla potrzeb wykonania materiałów planistycznych zabezpieczona została w/w mapa,
      * merytoryczne opracowania projektu zmiany planu – części tekstowej,
      * analiza oraz ewentualna aktualizacja prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu, w związku z opracowaną zmianą,
      * analiza oraz ewentualna aktualizacja prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, w związku z opracowaną zmianą.
   2. W związku z przepisami Prawa ochrony środowiska, przed podjęciem prac planistycznych, niezbędna może okazać się aktualizacja opracowania ekofizjograficznego.
   3. Stosownie do obowiązującej ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, równocześnie z procedurą sporządzania zmiany planu konieczne jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z uwagi jednak na przedmiotowy zakres zmiany planu, uzasadnionym będzie odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
   4. Zakres zmiany planu dotyczyć będzie korekty ustaleń w granicach jego obowiązywania, w części dotyczącej zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej. Projekt uchwały w sprawie zmiany planu musi być wykonany zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zasad techniki prawodawczej, umożliwiający późniejsze opracowanie oraz ogłoszenie tekstu jednolitego przepisu prawa miejscowego.
2. **Szacunki finansowe związane z opracowaniem planu.**

Środki finansowe będą wymagane na pokrycie kosztów związanych z procedurą planistyczną tj. zamieszczeniem ogłoszeń w prasie, wysyłką korespondencji posiedzeniem komisji A-U oraz na wykonanie:

* + - analizy/aktualizacji opracowania ekofizjograficznego podstawowego,
    - projektu zmiany planu,
    - analizy/aktualizacji prognoz oddziaływania na środowisko,
    - analizy/aktualizacji prognozy skutków finansowych.

1. **Wnioski.**

**W wyniku dokonanej analizy, stwierdza się potrzebę wystąpienia do Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z wnioskiem o podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-składowo-usługowego w Sokołowie Małopolskim – część 1.**