

UCHWAŁA NR XXI/119/26
RADY GMINY SOKOLNIKI

z dnia 12 marca 2026 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sołectwie Bagatelka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; poz. 1436 z 2026r. poz. 252) oraz art. 14 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.), na wniosek Wójta Gminy Sokolniki **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Bagatelka (obręb Kolonia Sokolniki).

§ 2. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz niezbędny zakres prac planistycznych określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokolniki

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Sokolniki

/-/ Rafał Prukop



ANALIZA
dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Teren objęty przedmiotową analizą położony jest w miejscowości Bagatelka, obręb 0007 Kolonia Sokolniki, na obszarze gminy Sokolniki i znajduje się w granicach planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr XX/106/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 września 2016 r. Analiza stanu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących ustaleń planistycznych wykazała potrzebę dokonania częściowej zmiany przeznaczenia terenów oraz korekty wybranych parametrów zagospodarowania w odniesieniu do działek o numerach ewidencyjnych 234/1, 235/3, 235/4, 234/2, 235/1, 237/4 oraz 236/3.

Wnioskowana zmiana polega na rozszerzeniu strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) do północnych granic geodezyjnych działek 234/1, 235/3 i 235/4 oraz przesunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy do odległości 4 m od granicy działek, co umożliwi racjonalniejsze wykorzystanie terenu przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego. Ponadto planuje się wyznaczenie strefy produkcyjno-usługowej (P-U) na działkach 234/2 i 235/1 wraz z przesunięciem strefy izolacyjnej na przedmiotowe działki, przy jednoczesnym zachowaniu jej ciągłości na działce 236/3 od strony zachodniej. Zakłada się również zmniejszenie obszaru P-U na działce 237/4 oraz korektę granicy obszaru objętego planem poprzez wyznaczenie linii stanowiącej przedłużenie granic działek 236/5 i 236/6 na szerokość działki 237/2. Proponowane rozwiązania mają charakter porządkujący i dostosowują ustalenia planu do rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

Przeprowadzona analiza uwarunkowań środowiskowych wykazała, że teren objęty zmianą nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, nie jest położony w obszarze Natura 2000 ani w strefach ochrony konserwatorskiej. Nie występują tu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, osuwiskowe ani udokumentowane złoża kopalin. Na analizowanym obszarze nie zidentyfikowano zabytków nieruchomych ani archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków czy ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nie wyznaczono również krajobrazów priorytetowych ani przestrzeni publicznych wymagających szczególnych regulacji. Powyższe okoliczności wskazują, że planowana zmiana nie będzie powodowała istotnych konfliktów środowiskowych ani kulturowych. Na etapie sporządzania

projektowi zmiany planu zostanie uwzględniona problematyka ochrony środowiska, a prognoza oddziaływania na środowisko, jako element procedury planistycznej, podlegać będzie wymaganym opiniom właściwych organów.

Obszar posiada zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ drogowy, w tym drogę powiatową nr 4715E relacji Sokolniki – Bolesławiec (oznaczoną w planie jako KD-Z), drogę gminną nr DG 118212E relacji Bagatelka–Tyble, drogę dojazdową KD-D oraz drogi wewnętrzne i ciąg pieszo-jezdny KDW-Y. Istniejąca infrastruktura drogowa gwarantuje odpowiednią dostępność komunikacyjną dla planowanego zagospodarowania i nie wymaga zasadniczych zmian w zakresie podstawowej obsługi transportowej.

Dokonana analiza wykazała ponadto, że proponowane zmiany nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki, przyjętego Uchwałą Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r. Studium stanowi podstawowy dokument kształtujący politykę przestrzenną gminy, a planowane modyfikacje mieszczą się w przyjętych w nim kierunkach rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego. Tym samym nie zachodzi sprzeczność pomiędzy projektowaną zmianą planu a obowiązującą polityką przestrzenną gminy.

Konieczność zmiany ustaleń planu wynika z ograniczonych możliwości zagospodarowania wskazanych działek w ramach obecnie obowiązujących zapisów planistycznych, co uniemożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości w sposób racjonalny i efektywny. Aktualne ustalenia w części obszaru nie pozwalają na optymalne wykorzystanie potencjału terenu, pomimo braku przesłanek środowiskowych czy infrastrukturalnych uzasadniających tak daleko idące ograniczenia. Wprowadzenie proponowanych korekt umożliwi uporządkowanie struktury funkcjonalnej obszaru, zwiększenie efektywności wykorzystania terenów oraz stworzy warunki do rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych i produkcyjno-usługowych, co może przyczynić się do wzrostu aktywności gospodarczej i dochodów własnych gminy.

Planowana zmiana uwzględnia zasadę ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, a także zasadę poszanowania prawa własności, wyrażoną w art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Umożliwienie właścicielom nieruchomości zagospodarowania terenu zgodnie z jego potencjałem, przy jednoczesnym zachowaniu interesu publicznego oraz ochronie praw osób trzecich, stanowi istotny argument przemawiający za zasadnością przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe, komunikacyjne oraz zgodność z dokumentami strategicznymi gminy, należy uznać, że przystąpienie do

sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru jest w pełni uzasadnione.