

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) do zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na północny-wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w gminie Sokolniki**

Podstawą sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zwanego dalej projektem ZPI są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538),
- ustawa 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),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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). Zgodnie z przywołaną regulacją, *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy [...] stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy [...].*

Obszar objęty projektem ZPI położony jest we wschodniej części gminy Sokolniki, na granicy obrębów Pichlice i Wyglądacze, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Wieluń” – skrzyżowania drogi ekspresowej S8 i drogi wojewódzkiej nr 482 i posiada powierzchnię ok. 30 ha. Głównym celem sporządzenia projektu ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad zabudowy i warunków zagospodarowania dla terenu usług lub produkcji (U-P). Przewiduje się, że przedmiotem inwestycji uzupełniającej w ramach zawartej umowy urbanistycznej będzie przebudowa istniejącego wodociągu, poprzez likwidację części istniejącej infrastruktury wodociągowej oznaczonej na rysunku planu i budowie nowej sieci wodociągowej, na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej, zatwierdzonej przez gestora sieci. W granicach obszaru objętego ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia wymaganej odległości od dróg, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych: ekspresowej S8, wojewódzkiej nr 482 (Łódź (granica miasta) - granica województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego), gminnej nr 117115E (Śmiecheń - Podrysie) i drogi wewnętrznej, przylegających do przedmiotowego obszaru. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej - zagrodowej określono strefę wymaganego zagospodarowania zielenią izolacyjną zgodną z warunkami ustalonymi w projekcie ZPI. Wskazano ponadto istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochronną.

W projekcie ZPI zawarto ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczące stanowiska archeologicznego nr 75-41/83.

Projekt ZPI stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki, zatwierdzonej Uchwałą Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r. zwanej dalej studium uikzp, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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). W studium uikzp obszar objęty ZPI wchodzi w skład dzielnicy działalności gospodarczej zlokalizowanej wokół węzła „Wieluń” – skrzyżowania drogi ekspresowej S8 i drogi wojewódzkiej nr 482 i określony jest jako teren:

- zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z towarzyszącą funkcją usług P/U o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa produkcyjna, składów i magazynów z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej, oraz uzupełniającym: realizacja obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu (parkingi, wiaty, itp.) oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

Zgodnie z tekstem studium uikzp, przy sporządzaniu miejscowego planu granice poszczególnych terenów mogą ulec uszczegółowieniu pod kątem granic własności, projektowanego układu komunikacji. Określone w dokumencie parametry, wskaźniki i wytyczne są jedynie formą wyjściową i nie narzucają konkretnych wartości. Przy sporządzaniu miejscowego planu dopuszczono dopasowanie parametrów i wskaźników indywidualnie dla każdego terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz braku negatywnego wpływu na krajobraz gminy.

Zawarte w projekcie ZPI ustalenia stanowią kontynuację i uszczegółowienie zapisów zawartych w studium uikzp.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W wyniku realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zwiększenia zasięgu terenów przeznaczonych do zainwestowania.

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: obszar objęty ZPI cechuje się rolniczym zagospodarowaniem. W sąsiedztwie, oprócz pól uprawnych, zlokalizowane są: zabudowa zagrodowa oraz drogi publiczne: ekspresowa S8, wojewódzka nr 482 (Łódź (granica miasta) - granica województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego), powiatowa nr 4711E (Swoboda - Ostrówek) i gminna nr 117115E (Śmiecheń - Podrysie). W projekcie ZPI określono zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad i warunków zagospodarowania przedmiotowego obszaru;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: zawarte w projekcie ZPI ustalenia nie są sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie ZPI ustalono zasady zabudowy i warunki zagospodarowania przedmiotowego obszaru; określono strefowanie wysokości zabudowy oraz wskazano formę dachu i kolorystykę elewacji, zasadniczo nawiązując do parametrów ustalonych w obowiązujących na terenie gminy dokumentach dla zabudowy usługowo-produkcyjnej. Z uwagi na ukształtowanie, obszar objęty projektem ZPI jest eksponowany z dróg publicznych: ekspresowej S8 i wojewódzkiej nr 482; jednak nie ma on powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. W projekcie ZPI wprowadzono zakaz lokalizacji zapleczy, mogących dysharmonijnie

wpłynąć na odbiór przestrzenny terenu usług lub produkcji (U-P), od strony ww. dróg. Na skutek realizacji ustaleń projektu ZPI nastąpi zmiana charakteru krajobrazu z rolniczego na zurbanizowany. Biorąc pod uwagę lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej, jest to zmiana uzasadniona. Z uwagi na charakter i gabaryty planowanej zabudowy, nowe obiekty budowlane będą stanowiły elementy krajobrazu o charakterze dominant. Należy podkreślić, że zgodnie ze studium uikzp, zadaniem priorytetowym dla gminy jest wykorzystanie przebiegu trasy S8 i węzła „Wieluń” jako szansy dla rozwoju terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z towarzyszącą funkcją usług. Proponowane w projekcie ZPI ustalenia zgodne są zatem z polityką przestrzenną gminy. Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa łódzkiego zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. na obszarze objętym projektem ZPI nie zostały określone krajobrazy priorytetowe i nie ustalono dla nich wniosków i rekomendacji;

- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: obszar objęty projektem ZPI znajduje się poza zasięgiem form ochrony przyrody, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakres uciążliwości dla środowiska, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych z racji prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Określone w projekcie ZPI regulacje dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej oraz zaopatrzenia w ciepło, zapewniają ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, gleb oraz powietrza atmosferycznego). Przez obszar objęty projektem ZPI nie przepływają ciekły wodne; nie występują tu również zbiorniki wodne. Znajdują się tu urządzenia melioracji wodnych – istniejący rów melioracyjny, dla którego sformułowano szczegółowe ustalenia. Na obszarze objętym projektem ZPI nie występują gleby chronione – użytki rolne I - III klasy bonitacyjnej oraz nieużytki, ani nie występują grunty sklasyfikowane jako lasy, nie stwierdzono też występowania złóż kopalin;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym projektem ZPI nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wskazano stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: 75-41/83 (osada kultury łużyckiej, epoka brązu; osada kultury polskiej, nowożytność), w zasięgu jego lokalizacji przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411): przedmiotowy obszar położony jest poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska oraz ustaleń szczegółowych. W zasięgu omawianego obszaru nie znajdują się przestrzenie publiczne, dla których konieczne byłoby zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami;

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: przedmiotowy teren zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Wieluń” – skrzyżowania drogi ekspresowej S8 i drogi wojewódzkiej nr 482 i ustalone przeznaczenie terenu dla działalności gospodarczej w pełni wykorzystuje walory ekonomiczne wynikające z tej lokalizacji.
- 8) prawo własności: projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego projektem ZPI nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z powyższym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI wymaga uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez ustalenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania umożliwiających lokalizację inwestycji związanych z działalnością gospodarczą (miejsca pracy, podatki), a tym samym rozwój gminy;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, przebudowy i rozbudowy;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Wójt Gminy Sokolniki zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2 ww. ustawy, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;
- 14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: proponowane ustalenia zawarte w projekcie ZPI nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty projektem ZPI położony jest poza terenami ujęć wód. Ustalenia dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami mają na celu zapewnienie braku negatywnego wpływu na jakość wód. Wyznaczenie terenu usług lub produkcji (U-P), nie będzie mieć istotnego wpływu na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie ZPI nie wskazuje się terenów rolnictwa. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w projekcie ZPI dojdzie do zmniejszenia areału użytkowanych gruntów rolnych.

- 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony wniosek będzie rozpatrywany pod kątem uzyskanych opinii, uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

- 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych.** *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

Głównym celem sporządzania projektu ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania dla terenu działalności gospodarczej: produkcji lub usług wskazanego w studium uikzp. W projekcie ZPI uwzględniono powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem dróg publicznych: wojewódzką nr 482, powiatową nr 4711E (Swoboda - Ostrówek) i gminną nr 117115E (Śmiecheń - Podrysie), zlokalizowanymi poza obszarem objętym projektem ZPI. Dopuszczono rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnich i pieszych w obrębie przedmiotowego terenu.

Istniejący układ komunikacyjny umożliwia korzystanie z publicznego transportu zbiorowego oraz ułatwia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację nowego obszaru inwestycyjnego, jego wyznaczenie nie będzie mieć istotnego wpływu na zmianę transportochłonności układu przestrzennego. W dokumencie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym, wymogi dotyczące maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie mają zastosowania.

Wyznaczenie nowego obszaru inwestycyjnego zgodnie jest z ustaleniami studium uikzp.

- 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Ocena aktualności studium uikzp została przyjęta Uchwałą Nr XXI/117/26 Rady Gminy Sokolniki z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki.

Przeprowadzona analiza wykazała, że mimo zmian legislacyjnych oraz zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych, Studium pozostaje dokumentem aktualnym i może nadal stanowić podstawę prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Ponadto zwrócono uwagę na fakt, iż studia uikzp gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. (aktualnie obowiązujący termin: 31 sierpnia 2026 r.) i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

W trakcie sporządzania ww. analizy na terenie gminy obowiązywały trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyjęte:

- 1) uchwałą Nr XX/106/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sołectwie Bagatelka (obr. geod. Kolonia Sokolniki),
- 2) uchwałą Nr XX/107/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar I),
- 3) uchwałą Nr XX/108/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar II).

W analizie wskazano, że planowane działania planistyczne powinny uwzględniać:

- zasadę poszanowania prawa własności,
- zachowanie ładu przestrzennego,
- ochronę środowiska i zrównoważony rozwój,
- zgodność z polityką przestrzenną gminy.

Tym samym przedmiotowy projekt ZPI jest w pełni zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zasięgu przedmiotowego obszaru nie występują przestrzenie publiczne, dla których konieczne byłoby uwzględnienie uniwersalnego projektowania, służącego zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

## **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Z uwagi na ustalenia projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządzony został projekt ZPI. W granicach obszaru objętego ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej ani inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym czy lokalnym. Zawarta umowa urbanistyczna określi warunki inwestycji uzupełniającej związanej z przebudową gminnego wodociągu wytrasowanego przez środek obszaru objętego ZPI w ramach nieruchomości stanowiącej własność inwestora.

Niniejszej szacunkowej oceny wpływu na finanse publiczne nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych lub roszczeń. Zasadność i wysokość roszczeń są rozstrzygane przez sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych w oparciu o operaty szacunkowe.

### Oplata jednorazowa, tzw. renta planistyczna.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego) może powodować zmianę przeznaczenia terenu (zmianę funkcji), a tym samym może skutkować zarówno wzrostem jak i spadkiem wartości nieruchomości. Może również nastąpić ograniczenie dotychczasowego sposobu wykorzystania terenu (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zmiana planu skutkować może:

- kosztami dla gminy – jeżeli uchwalenie planu uniemożliwi lub istotnie ograniczy korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub jeżeli wartość nieruchomości spadła (jeżeli w ciągu 5 lat nastąpi sprzedaż nieruchomości właściciel lub wieczysty użytkownik może żądać odszkodowania lub domagać się wykupu nieruchomości przez gminę),

- wpływami do budżetu gminy – jeżeli na skutek zmiany planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa ją w ciągu 5 lat od daty wejścia planu w życie.

Na skutek ustaleń projektu ZPI nastąpi wzrost wartości nieruchomości, związany ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia terenów rolnych (R) na tereny usług lub produkcji (U-P). Przewiduje się, że nastąpi wzrost wartości z 35 zł/m<sup>2</sup> do 100 zł/m<sup>2</sup> (65 zł/m<sup>2</sup>). Zgodnie z ustaleniami projektu ZPI, opłata jednorazowa jaką gmina będzie pobierać w przypadku sprzedaży nieruchomości wyniesie 12% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku sprzedaży, w okresie 5 lat, wszystkich działek objętych ustaleniami projektu ZPI, wpływy do budżetu gminy wyniosłyby  $296\,975\text{ m}^2 \times 65\text{ zł/m}^2 \times 12\% = 2\,316\,405\text{ zł}$ . Jest to jednak kwota maksymalna, która mogłaby zasilić budżet gminy z tytułu renty planistycznej w przypadku sprzedaży wszystkich gruntów w okresie 5 lat od uchwalenia ZPI.

#### Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest opłatą lokalną, ustalaną samodzielnie przez organy samorządu terytorialnego. Stawki tego podatku w gminie Sokolniki reguluje Uchwała Nr XIV/77/25 Rady Gminy Sokolniki z dnia 30 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek w podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 14 października 2025 r. poz. 9678).

Po zagospodarowaniu przedmiotowego obszaru, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntów i budynków, przyczyniający się do wzrostu dochodów gminy. Ustalenia w projekcie ZPI umożliwiają realizację inwestycji w nowo wyznaczonym terenie usług lub produkcji (U-P) o powierzchni 265 723 m<sup>2</sup>. Zgodnie z ustaleniami projektu ZPI, nadziemna intensywność zabudowy dla terenu usług lub produkcji (U-P) wynosi 1,9, więc maksymalna suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków nie może przekroczyć 504 874 m<sup>2</sup>. Tym samym maksymalna wartość podatku od budynków przy maksymalnym wykorzystaniu terenu wyniesie rocznie: **504 874 m<sup>2</sup> x 30,00 zł/m<sup>2</sup> = 15 146 220 zł.**

Maksymalna wartość podatku od gruntu po zagospodarowaniu całego terenu wyniesie rocznie **265 723 m<sup>2</sup> x 1,45 zł/m<sup>2</sup> = 385 298 zł.**

Przyjmuje się założenie, że zainwestowanie terenów będzie następowało stopniowo: w ciągu pierwszych 4 lat od uchwalenia ZPI nie będzie pobierany podatek od budynków oraz od gruntów zabudowanych (do tego czasu zabudowa nie zostanie jeszcze zrealizowana ze względu na konieczność wykonania prac projektowych oraz uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych), w piątym roku nastąpi zainwestowanie w obrębie ok. 30% terenu, natomiast po 8 latach wzrośnie powierzchnia terenów zainwestowanych do ok. 60% .

Zgodnie z ww. założeniami szacowane maksymalne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości w okresie 10 lat od uchwalenia ZPI przedstawiają się następująco:

| <i>Rok</i>                                 | <i>1</i> | <i>2</i> | <i>3</i> | <i>4</i> | <i>5</i>  | <i>6</i>  | <i>7</i>  | <i>8</i>  | <i>9</i>  | <i>10</i> | <i>Łącznie<br/>wpływy w<br/>okresie 10<br/>lat</i> |
|--|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| <i>Stopień<br/>zainwestow<br/>ania [%]</i> | 0        | 0        | 0        | 0        | 30        | 30        | 30        | 60        | 60        | 60        |  |
| <i>Podatek<br/>od gruntów</i>              | 0        | 0        | 0        | 0        | 115 589   | 115 589   | 115 589   | 231 179   | 231 179   | 231 179   | 1 040 304  |
| <i>Podatek<br/>od<br/>budynków</i>         | 0        | 0        | 0        | 0        | 4 543 866 | 4 543 866 | 4 543 866 | 9 087 732 | 9 087 732 | 9 087 732 | 40 894 794   |
|  |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           | <b>41 935 098</b>                                  |

*Źródło: opracowanie własne*

Należy wskazać, że na rzeczywistą wartość podatku będzie mieć wpływ szereg uwarunkowań związanych z koniunkturą gospodarczą, ekonomiczną oraz otoczeniem prawnym.

Zgodnie z przepisami jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Jeżeli, w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Nie przewiduje się, by uchwalenie ZPI rodziło skutki finansowe wynikające ze spadku wartości nieruchomości.