

Projekt

z dnia 2 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

.....

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁA NR

RADY GMINY SOKOLNIKI

z dnia r.

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

Zgodnie z art. 27 w związku z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), do wyłącznej kompetencji rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmian.

Obszar objęty projektowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w miejscowości Bagatelka, obręb 0007 Kolonia Sokolniki, na terenie gminy Sokolniki i znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XX/106/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 września 2016 r.

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynika z przeprowadzonej analizy obowiązujących ustaleń planistycznych oraz aktualnych potrzeb właścicieli nieruchomości. Analiza wykazała zasadność dokonania korekty przeznaczenia terenów oraz wybranych parametrów zagospodarowania dla działek ewidencyjnych nr 234/1, 235/3, 235/4, 234/2, 235/1, 237/4 oraz 236/3. Projektowana zmiana obejmuje w szczególności rozszerzenie strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) do północnych granic działek nr 234/1, 235/3 i 235/4 oraz zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej usytuowanie w odległości 4 m od granic działek. Rozwiązanie to umożliwi bardziej racjonalne zagospodarowanie nieruchomości przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego. Ponadto wyznaczono strefę produkcyjno-usługową (P-U) na działkach nr 234/2 i 235/1 wraz z odpowiednim przesunięciem strefy izolacyjnej, przy zachowaniu jej ciągłości na działce nr 236/3 od strony zachodniej. Zmiana obejmuje również zmniejszenie zasięgu terenu produkcyjno-usługowego na działce nr 237/4 oraz korektę granicy obszaru objętego planem poprzez wyznaczenie linii stanowiącej przedłużenie granic działek nr 236/5 i 236/6 na szerokość działki nr 237/2. Proponowane rozwiązania mają charakter porządkujący i dostosowują obowiązujące ustalenia planistyczne do rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości. Wprowadzenie zmian pozwoli na bardziej efektywne wykorzystanie terenów przy jednoczesnym zachowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe wynika również ze złożonych przez mieszkańców pisma do aktu planowania przestrzennego, wniesionych w ramach niniejszej procedury.

Obszar objęty zmianą nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, obszarów Natura 2000 ani stref ochrony konserwatorskiej. Na przedmiotowym terenie nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, osuwiskowe oraz udokumentowane złoża kopalin. Nie zidentyfikowano również zabytków nieruchomych i archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Brak jest także krajobrazów priorytetowych oraz przestrzeni publicznych wymagających szczególnych regulacji. Powyższe uwarunkowania wskazują, że realizacja planowanej zmiany nie będzie powodować istotnych konfliktów środowiskowych ani kulturowych. Obszar posiada zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ drogowy, obejmujący drogę powiatową nr 4715E relacji Sokolniki – Bolesławiec, drogę gminną nr DG 118212E relacji Bagatelka – Tyble, drogę dojazdową KD-D. Istniejąca infrastruktura komunikacyjna zapewnia właściwą dostępność transportową i nie wymaga istotnych zmian w zakresie podstawowej obsługi komunikacyjnej planowanego zagospodarowania. Przeprowadzona analiza wykazała również zgodność planowanych zmian z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki, przyjętego uchwałą Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r. Projektowane rozwiązania mieszczą się w kierunkach rozwoju funkcjonalno-przestrzennego określonych w Studium i nie pozostają w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy.

Konieczność zmiany planu wynika z ograniczonych możliwości zagospodarowania wskazanych nieruchomości w ramach obecnie obowiązujących ustaleń planistycznych. Aktualne zapisy planu nie pozwalają na pełne wykorzystanie potencjału terenów, mimo braku uwarunkowań środowiskowych lub infrastrukturalnych uzasadniających utrzymanie dotychczasowych ograniczeń. Wprowadzenie proponowanych zmian umożliwi uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, zwiększenie efektywności wykorzystania terenów oraz stworzenie korzystniejszych warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych i produkcyjno-usługowych, co może przyczynić się do wzrostu aktywności gospodarczej oraz zwiększenia dochodów własnych gminy.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.