PLAN OGÓLNY GMINY SOKOLNIKI

UZASADNIENIE

Łódź

Czerwiec 2026

Spis treści

Spis treści....1
1. Zakres i przedmiot opracowania....3
2. Podstawa prawna....4
3. Metodyka pracy i źródła danych....7
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy....8
4.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego....8
4.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa....8
4.3 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy:....9
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.... 9
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału....12
c) obszary gruntów zmeliorowanych....12
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy....13
e) strefy ochronne ujęć wody....14
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych....14
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi....15
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji....16
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej....17
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz doba kultury współczesnej....17
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne....20
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne....20
m) obszary ograniczonego użytkowania....20
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji....20
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji....20
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją....21
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne....21
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 22
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego....22
5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu....22

a) infrastruktura społeczna 22
b) infrastruktura transportowa 22
a) infrastruktura techniczna 23
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 25
7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska....25
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie....27
9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3....33
9.1 Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 35
9.2 Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w strefach planistycznych 39
9.3 Porównanie sumarycznej chłonności z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową....42
9.4 Wnioski z analizy spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3....42
10. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym 44
11. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 47

1. Zakres i przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Plan ogólny Gminy Sokolniki, na podstawie uchwały LXXI/426/24 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Sokolniki. Plan ogólny zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się dla obszaru całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Opracowanie obejmuje cały obszar Gminy Sokolniki, zlokalizowanej w powiecie wieruszowskim, w województwie łódzkim, w granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 80,109 km².

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on również podstawę do wydawania decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia Planu ogólnego zostały sporządzone z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy, które wynikają m.in. z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa oraz rozmieszczenia istniejącej lub planowanej infrastruktury. Plan ogólny w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b w/w ustawy obejmuje określone strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszar uzupełniania zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej. Wyznaczanie stref planistycznych, determinowano biorąc pod uwagę obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach już istniejącej zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ogólny Gminy Sokolniki określa strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając ich profil funkcjonalny oraz określając maksymalne dopuszczalne wskaźniki związane z nadziemną intensywnością zabudowy, wysokością zabudowy, udziałem powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z zachowaniem przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie Planu ogólnego zostało wykonane w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które obejmują m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- wskazanie granic stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy,

– zbiór atrybutów zawierających informacje o obiektach przestrzennych ww.

Cel opracowania Planu ogólnego

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o fundamentalnym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Jego wprowadzenie, wraz z nową Strategią Rozwoju Gminy, ma na celu zastąpienie dotychczasowych Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP), czyniąc Plan ogólny obligatoryjnym aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że postanowienia zawarte w Planie ogólnym będą miały charakter wiążący, zarówno w kontekście uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). W praktyce oznacza to, że decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wyznaczonych w Planie ogólnym, co ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy oraz zapewnienie zorganizowanego i spójnego kształtowania przestrzeni gminnej.

Ustawodawca określił termin do 30 czerwca 2026 r. na uchwalenie planów ogólnych, co oznacza, że po tej dacie obowiązujące dotychczas dokumenty, takie jak SUiKZP, stracą swoją moc. Brak planów ogólnych będzie skutkować niemożnością prowadzenia jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze gminy, w tym uchwalania planów miejscowych.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Planie ogólnym Gminy Sokolniki zostaną określone strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne, dostosowane do specyfiki lokalnej. Gminny katalog stref planistycznych, uwzględniających istniejące uwarunkowania oraz kierunki rozwoju, stanie się podstawą do przyszłych działań w zakresie planowania przestrzennego gminy.

2. Podstawa prawna

Plan ogólny gminy Sokolniki został sporządzony na podstawie art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą LXXI/426/24 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Sokolniki.

Projekt planu ogólnego gminy Sokolniki sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

1) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
2) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);

3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Zgodnie z §5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów projekt planu ogólnego gminy Sokolniki został sporządzony w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy.

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Natomiast część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Ilekroć wspomniano o załącznikach w części tekstowej ich pełne tytuły brzmią następująco:

1) **Załącznik nr 1** – Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej,
2) **Załącznik nr 2** – Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych,
3) **Załącznik nr 3** – Obszar uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym gminy Sokolniki,
4) **Załącznik nr 4** – Strefy planistyczne planu ogólnego gminy Sokolniki,
5) **Załącznik nr 5** – Strefy planistyczne planu ogólnego gminy Sokolniki na tle uwarunkowań,
6) **Załącznik nr 6** – Gminny Katalog stref planistycznych.

3. Metodyka pracy i źródła danych

Przy opracowywaniu Planu ogólnego Gminy Sokolniki wykorzystano poniższe materiały źródłowe:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Dokumenty planistyczne i strategie:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.),
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego do 2030 roku (Uchwała Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.),
- Program Ochrony Środowiska Województwa Łódzkiego na lata 2025-2028 z perspektywą do 2032 r. (Uchwała Nr XIII/160/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.),
- Audyt Krajobrazowy Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.).

Materiały kartograficzne:

- Mapa zasadnicza w postaci wektorowej:
  licencja nr: GN-O.6642.875.2024_1018_N
- Baza obiektów topograficznych BDOT10K dostępna pod adresem https: geoportal.gov.pl.

Inne źródła danych:

- Bazy danych online:
  - https://zabytek.pl,
  - kzgw.gov.pl, baza.pgi.gov.pl,
  - https://geoserwis.gdos.gov.pl.
- Analizy i raporty dostępne na stronach:
  - https://wody.isok.gov.pl,
  - https://bdl.stat.gov.pl,
  - https://crfop.gdos.gov.pl,
  - https://www.bdl.lasy.gov.pl.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy

4.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), do dnia 30 czerwca 2026 r. (po zmianie wprowadzonej ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r., Dz.U. z 2025 r. poz. 527) ustalenia planu ogólnego gminy sporządzanego po raz pierwszy określa się z uwzględnieniem polityki przestrzennej wynikającej ze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wyłącznie w przypadku, gdy strategia została opracowana po wejściu w życie ww. ustawy nowelizującej, tj. po 24 września 2023 r.

W przypadku gminy Sokolniki obowiązująca strategia rozwoju została przyjęta przed tą datą i nie zawiera wyodrębnionej, samodzielnej polityki przestrzennej w rozumieniu znowelizowanych przepisów. W związku z tym plan ogólny gminy Sokolniki nie wymaga uwzględnienia polityki przestrzennej wynikającej z dotychczasowej strategii rozwoju, co pozostaje zgodne z aktualnym stanem prawnym oraz przepisami przejściowymi ustawy.

Jednocześnie, mimo braku formalnego obowiązku, niektóre ustalenia wynikające z dokumentów strategicznych zostały w sposób pośredni uwzględnione w planie ogólnym – o ile pozostają zgodne z uwarunkowaniami przestrzennymi i zasadami ładu przestrzennego obowiązującymi w gminie.

4.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z art. 13b pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130) ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Na terenie województwa łódzkiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, zatwierdzony Uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Ustalenia projektu planu ogólnego gminy Sokolniki są spójne z kierunkami rozwoju regionalnego i ponadlokalnego wyznaczonymi w tych dokumentach. W szczególności przyjęto uwzględnienie następujących zadań o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowanych na terenie gminy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej;

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych;

3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego;

4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji;

5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa;

6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa;

7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej;

8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom.

Ujęcie powyższych zagadnień w ustaleniach planu ogólnego gminy Sokolniki umożliwia koordynację lokalnej polityki przestrzennej z polityką zagospodarowania przestrzennego województwa, przyczyniając się do realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. Plan ogólny pozostaje tym samym zgodny z kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych na poziomie regionalnym oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, o której mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonano starannego dostosowania wskaźników intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej do aktualnego stanu zagospodarowania i struktury osadniczej gminy. Przyjęte parametry nie przekraczają skali właściwej dla charakteru i funkcji terenów, których dotyczą, co zapewnia ich realizm wdrożeniowy oraz zgodność z zasadą zachowania ładu przestrzennego. Zarówno zakres funkcji przewidzianych dla poszczególnych stref, jak i ich parametry zagospodarowania, zostały dostosowane do warunków lokalnych w taki sposób, aby umożliwiały realizację celów rozwoju wyznaczonych w dokumentach planistycznych szczebla wojewódzkiego, bez generowania presji inwestycyjnej wykraczającej poza możliwości i potrzeby obszaru.

4.3 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Sokolniki występują obiekty przyrodnicze prawnie chronione, wyznaczone na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023, poz. 1336 z późn. zm.). W granicach gminy są zlokalizowane obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Prosny** – obejmuje północną cześć gminy. Został wyznaczony w 1996 r. na mocy Rozporządzenia Nr 65 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1996 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosny” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru. Obszar ten ma powierzchnię 14724 ha. Dla

przedmiotowego OCHK obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XXX/398/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosny.

- **Rezerwat Przyrody „Ryś”** - obejmuje fragment obszaru w północnej części lasów gminy. Został wyznaczony w 1977 r. na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1977 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody. Obszar ten ma powierzchnię 54,1 ha. Dla przedmiotowego rezerwatu obowiązują ustalenia zawarte w zarządzeniu Nr 39/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 10 czerwca 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Ryś";
- **Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park zabytkowy w miejscowości Sokolniki”** – został wyznaczony na mocy uchwały Nr XXI/136/05 Rady Gminy Sokolniki z dnia 27 października 2005 r. w sprawie uznania za Zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Zespół stanowi 3,96 ha powierzchni;
- **pomniki przyrody –** na terenie gminy znajdują się 22 pomniki przyrody:

Tab. 1 Pomniki przyrody na terenie gminy Sokolniki

L.p.	Położenie obszaru	Rodzaj tworu przyrody	Typ pomnika
1.	Rośnie na terenie parku w Walichnowach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Topola biała - *Populus alba*; pierśnica: 153cm; obwód: 481cm; wysokość: 32m)	Jednoobiektowy
2.	Rośnie na terenie parku w Walichnowach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Jesion wyniosły - *Fraxinus excelsior*; pierśnica: 189cm; obwód: 594cm; wysokość: 34m)	Jednoobiektowy
3.	Rośnie na terenie parku w Walichnowach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 134cm; obwód: 421cm; wysokość: 25m)	Jednoobiektowy
4.	Rośnie na terenie parku w Walichnowach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Klon pospolity (Klon zwyczajny) - *Acer platanoides*; pierśnica: 121cm; obwód: 380cm; wysokość: 32m)	Jednoobiektowy
5.	Rośnie na terenie parku w Walichnowach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Topola biała - *Populus alba*; pierśnica: 143cm; obwód: 449cm; wysokość: 32m)	Jednoobiektowy
6.	Rośnie na terenie parku w Walichnowach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Topola biała - *Populus alba*; pierśnica: 175cm; obwód: 550cm; wysokość: 35m)	Jednoobiektowy

7.	Rośnie na terenie parku w Walichnowach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Topola biała - *Populus alba*; pierśnica: 162cm; obwód: 509cm; wysokość: 35m)	Jednoobiektowy
8.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 148cm; obwód: 465cm; wysokość: 29m)	Wieloobiektowy – grupa drzew (2)
	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 126cm; obwód: 396cm; wysokość: 27m)	
9.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 100cm; obwód: 314cm; wysokość: 26m)	Jednoobiektowy
10.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 156cm; obwód: 490cm; wysokość: 28m)	Jednoobiektowy
11.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 119cm; obwód: 374cm; wysokość: 27m)	Jednoobiektowy
12.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 119cm; obwód: 374cm; wysokość: 27m)	Jednoobiektowy
13.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 119cm; obwód: 374cm; wysokość: 28m)	Jednoobiektowy
14.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 116cm; obwód: 364cm; wysokość: 30m)	Jednoobiektowy
15.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* ; pierśnica: 189cm; obwód: 594cm; wysokość: 30m)	Jednoobiektowy
16.	Rośnie na terenie parku w Sokolnikach wchodzącego w skład Zespołu Pałacowego	1 drzewo (gatunek: Klon pospolity (Klon zwyczajny) - *Acer platanoides*; pierśnica: 86cm; obwód: 270cm; wysokość: 28m)	Jednoobiektowy
17.	Uroczysko Lututów oddz. 26 h dz. Nr 26/1L	1 drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - *Quercus robur*; pierśnica: 150cm; obwód: 471cm; wysokość: 32m)	Jednoobiektowy

18.	Uroczysko Lututów oddz. 26 h dz. Nr 26/1L	1 drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - *Quercus robur*; pierśnica: 166cm; obwód: 521cm; wysokość: 22m)	Jednoobiektowy
19.	Uroczysko Lututów oddz. 26 h dz. Nr 26/1L	1 drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - *Quercus robur*; pierśnica: 137cm; obwód: 430cm; wysokość: 28m)	Jednoobiektowy
20.	Uroczysko Lututów oddz. 33 b dz. Nr 33/1L	1 drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - *Quercus robur*; pierśnica: 142cm; obwód: 446cm; wysokość: 32m)	Jednoobiektowy
21.	Ryś, obręb Sokolniki oddz. 68J, Leśnictwo-Przedborów	1 drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - *Quercus robur*; pierśnica: 167cm; obwód: 525cm; wysokość: 20m)	Jednoobiektowy
22.	„Bartek II" Rośnie na placu obok Zespołu Szkół w Walichnowach	1 drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - *Quercus robur*; pierśnica: 239cm; obwód: 751cm; wysokość: 32m)	Jednoobiektowy

(Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody)

Uwarunkowania wynikające z obecności prawnie chronionych form przyrody zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu planu ogólnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadą zachowania i wzmacniania spójności systemu przyrodniczego. Delimitacja stref oraz przypisane im funkcje uwzględniają zapisy ustawowe i akty prawa miejscowego dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosny. Pomnik przyrody zlokalizowany na terenie gminy został przyporządkowany do strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwartej (SO), co gwarantuje brak kolizji z jego statusem ochronnym oraz zapewnia jego trwałość i integralność w ramach lokalnego systemu przyrodniczego. Jeden pomnik przyrody występuje na terenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – 51SZ. Obowiązuje szczególna ochrona tego pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony pomników przyrody.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Sokolniki nie zidentyfikowano map zagrożenia powodziowego. Gmina Sokolniki posiada jedynie pojedyncze cieki i strugi niestwarzające zagrożenia powodziowego.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie

sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 1052), ewidencję gruntów zmeliorowanych prowadzi się w podziale na zlewnie, z uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych gruntów w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Teren gminy Sokolniki znajduje się w zasięgu działania Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarządów Zlewni w Kaliszu. Zgodnie z przepisami, do ewidencji melioracji wodnych wprowadza się grunty, na które urządzenia melioracyjne wywierają korzystny wpływ, z wyłączeniem urządzeń związanych z gospodarką leśną.

Na terenie gminy Sokolniki zmeliorowane grunty występują przede wszystkim w dolinach cieków wodnych i użytkowane są głównie rolniczo. Ich utrzymanie w tej funkcji sprzyja retencji wody, ograniczaniu skutków suszy i zapewnia właściwe funkcjonowanie lokalnego systemu hydrologicznego.

Uwarunkowania związane ze zmeliorowanymi gruntami zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego gminy Sokolniki. Tereny te, ze względu na swoją funkcję oraz rolę w gospodarce wodnej, zostały w przeważającej części przypisane do stref SO – stref otwartych. W strefach dopuszczających zabudowę mieszkaniową ustalono ograniczenia intensywności zagospodarowania przestrzeni, z uwzględnieniem ochrony funkcji retencyjnych oraz konieczności zachowania sprawności istniejących systemów melioracyjnych.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zagrożenie występowania ruchów masowych ziemi uzależnione jest przede wszystkim od morfologii terenu (nachylenia stoków i wysokości względnych), przypowierzchniowej budowy geologicznej, rodzaju pokrycia terenu oraz ewentualnych zabezpieczeń technicznych. Na obszarach o naturalnych predyspozycjach do występowania ruchów masowych, ingerencja człowieka (np. prace ziemne, odwodnienia, zmiana pokrycia terenu) może prowadzić do zaburzenia stabilności stoków i wyzwolenia procesów morfodynamicznych. Zgodnie z literaturą geologiczną nawet przy niewielkich nachyleniach terenu rzędu 2–7° może dochodzić do występowania zjawisk takich jak spełzywanie i soliflukcja, natomiast osuwiska typowe są dla stoków o nachyleniu powyżej 15°.

Na podstawie dostępnych danych geologicznych i kartograficznych stwierdza się, że na terenie gminy Sokolniki nie występują obszary udokumentowanego zagrożenia ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których procesy te miałyby miejsce. Zjawiska osuwania się mas ziemnych mogą potencjalnie wystąpić w lokalnych odcinkach dolin rzecznych, jednak brak jest ich potwierdzenia w dostępnych rejestrach geologicznych i dokumentacji inżynierskiej. Obszar gminy cechuje się w przeważającej części równinnym lub słabo falistym ukształtowaniem terenu, które nie sprzyja naturalnemu rozwojowi procesów stokowych.

e) strefy ochronne ujęć wody

Obszar gminy Sokolniki w zdecydowanej większości objęty jest siecią wodociągową. Ze względu na rozproszony charakter zabudowy, część budynków, szczególnie położonych peryferyjnie względem ośrodków wiejskich, zaopatrywana jest w wodę z indywidualnych ujęć.

Na terenie gminy zlokalizowane są cztery gminne ujęcia wody w miejscowości:

1. Ryś, obręb ewidencyjny Wyglądacze, dz. Nr ewid. 150/2 – ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, pozwolenie wodnoprawne nr AS.6341.29.2013, ważne do 1 stycznia 2024 r., przedłużone na okres kolejnych 20 lat.
2. Walichnowy, obręb Walichnowy, dz. Nr ewid. 644 (obecnie 644/4) – ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, pozwolenie wodnoprawne PO.ZUZ.2.4210.52.2022.MŻ, ważne przez okres 30 lat.
3. Ochędzyn Stary, obręb ewidencyjny Ochędzyn Stary, dz. Nr ewid. 172/7 – ujęcie wód podziemnych z utworów jurajskich, pozwolenie wodnoprawne nr PO.ZUZ.2.4210.104.2022.JG, ważne przez okres 30 lat.
4. Sokolniki, obręb Sokolniki, dz. Nr ewid. 197/2 – ujęcie wód podziemnych z utworów jurajskich, pozwolenie nr PO.ZUZ.2.4210.58.2022.MŻ, ważne przez okres 30 lat.

Dla czynnych ujęć wyznaczone zostały strefy ochrony bezpośredniej, których granica znajduje się w ramach istniejących ogrodzeń, zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz warunkami decyzji administracyjnych. Nadzór nad jakością wody sprawuje Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Wieruszowie, w ramach monitoringu kontrolnego i przeglądowego, prowadzonego zgodnie z harmonogramem zatwierdzonym przez Państwowego Inspektora Sanitarnego.

Uwarunkowania związane ze strefami ochrony ujęć wody zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy Sokolniki poprzez przypisanie odpowiednich terenów do stref planistycznych, których ustalenia nie naruszają zakazów i ograniczeń wynikających z prawa wodnego, decyzji wodnoprawnych oraz przepisów dotyczących ochrony zasobów wodnych. Delimitacja tych terenów w ramach strefy infrastrukturalnej (SI) umożliwia zachowanie rygorów ochronnych w zakresie gospodarowania przestrzenią wokół ujęć wód oraz gwarantuje utrzymanie warunków dla bezpiecznego i trwałego użytkowania zasobów wód podziemnych, zgodnie z ich funkcją zaopatrzeniową i środowiskową.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznaczane są w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, poprzez wprowadzenie zakazów lub ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Na terenie gminy Sokolniki nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne. Wojewoda Łódzki nie wydał aktu prawa miejscowego w tym zakresie.

W związku z tym na obszarze gminy nie obowiązują ograniczenia wynikające z tytułu funkcjonowania tego typu obszarów ochronnych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, na terenie gminy Sokolniki zostały wyznaczone tereny górnicze, obszary górnicze i udokumentowano występowanie złóż kopalin. Na terenie gminy nie zidentyfikowano filarów ochronnych obszarów górniczych i terenów górniczych.

Na terenie gminy Sokolniki występują 2 tereny górnicze aktualne oraz 8 obszarów górniczych: 2 aktualne, 6 zniesionych.

Tab. 2 Tereny górnicze na terenie gminy Sokolniki

Lp.	Nr ID terenu górniczego	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Status	Powierzchnia terenu [ha]
1	146404	Tyble V	Tyble V	aktualny	1,994
2	146175	Tyble IV	Tyble IV	aktualny	0,492

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

Tab. 3 Obszary górnicze na terenie gminy Sokolniki

Lp.	Nr ID obszaru górniczego	Nazwa obszaru	Nazwa złoża	Status	Powierzchnia [ha]
1	8344	Bagatelka	Bagatelka	zniesiony	3,993
2	8294	Kolonia Sokolniki	Kolonia Sokolniki	zniesiony	4,051
3	9442	Kolonia Sokolniki I	Kolonia Sokolniki I	zniesiony	1,978
4	9322	Sokolniki	Sokolniki	zniesiony	1,244
5	9250	Tyble	Tyble	zniesiony	1,400
6	139590	Tyble II	Tyble II	zniesiony	1,629
7	146174	Tyble IV	Tyble IV	aktualny	0,350
8	146403	Tyble V	Tyble V	aktualny	1,184

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

Tereny wskazane w tab. 2 i 3 zostały objęte strefą górnictwa (1SG-4SG).

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z danymi zawartymi w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS, prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na terenie gminy Sokolniki rozpoznano i udokumentowano 10 złóż kruszywa naturalnego o charakterze utworów piaszczystych, żwirowych, ilastych. Z pośród 10 złóż 5 z nich zostało skreślone z bilansu, pozostałe 6 złóż jest zagospodarowana lub zaniechana.

Tab. 4 Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Sokolniki.

Lp.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Pole złoża	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania
1	KN 15778	Bagatelka	-	3,99	Złoże skreślone z bilansu zasobów
2	KN 16155	Kolonia Sokolniki	-	4,05	Złoże skreślone z bilansu zasobów
3	KN 16592	Kolonia Sokolniki I	-	1,98	Złoże skreślone z bilansu zasobów
4	KN 16517	Sokolniki	-	1,24	Złoże skreślone z bilansu zasobów
5	IB 3039	Tadziów – Pole A	-	1,079	Eksploatacja złóż zaniechana
	IB 3039	Tadziów – Pole B	-	1,093	Eksploatacja złóż zaniechana
	IB 3039	Tadziów – Pole C	-	1,084	Eksploatacja złóż zaniechana
	IB 3039	Tadziów – Pole D	-	1,087	Eksploatacja złóż zaniechana
	IB 3039	Tadziów – Pole E	-	1,090	Eksploatacja złóż zaniechana
6	KN 16425	Tyble	-	1,4	Złoże skreślone z bilansu zasobów
7	KN 19281	Tyble II	-	1,63	Eksploatacja złoża zaniechana
8	KN 19114	Tyble III	-	1,01	Złoże rozpoznane szczegółowo - niezagospodarowane
9	KN 20904	Tyble IV	-	0,35	Złoże zagospodarowane
10	KN 20577	Tyble V	-	1,18	Złoże zagospodarowane

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

Na terenie gminy występują 2 złoża zagospodarowane w miejscowości Tyble. Ponadto udokumentowano występowanie zasobów torfowych w obrębie Pichlice. W

związku z występowaniem złóż kopalin na terenie gminy wprowadzono odpowiednio strefę górnictwa tj. 1SG – 4SG.

Na obszarze gminy nie wyznaczono kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

W związku z powyższym, w planie ogólnym nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ochrony złóż lub infrastruktury podziemnej tego typu.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Sokolniki nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gmina Sokolniki posiada wyjątkowo bogate dziedzictwo kulturowe, które kształtują liczne zabytki archeologiczne, architektoniczne, ruralistyczne, a także niematerialne wartości, takie jak krajobraz czy tradycje ludowe. Na terenie gminy występują m.in.:

Tab. 5 Rejestr zabytków architektury i budownictwa na terenie gminy Sokolniki.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Numer decyzji	Nr rejestru
1.	Ochędzyn Stary	Kościół par. p.w. św. Anny	XV/XVI	KL.IV-680/893/67 z dn. 30.12.1967r.	123/ A
2.	Sokolniki	Oficyna pałacowa	XVIII	KL.IV-680/899/67 z dn. 30.12.1967r.	135/A
3.	Sokolniki	Pałac	XVIII	KL.IV -680/898/67 z dn. 30.12.1967r.	134/A
4.	Sokolniki	Park pałacowy	XVIII	KL.IV -680/900/67 z dn. 30.12.1967r.	137/A
5.	Walichnowy	Pałac	XIX	KL.IV -680/903/67 z dn. 30.12.1967r.	130/A

(Źródło: dane z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi)

Tab. 5.1 Wykaz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków nieruchomych.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Ulica	Numer
1.	Ochędzyn Stary	Cmentarz przykościelny w granicach ogrodzenia w zespole kościoła parafialnego pw. św. Anny		32
2.	Ochędzyn Stary	Cmentarz parafialny		32
3.	Sokolniki	Cmentarz parafialny	Wrocławska	
4.	Sokolniki	Cmentarz parafialny (ob. nieużytkowany)	Wieluńska	
5.	Sokolniki	Założenie dworsko-parkowo-folwarczne	Wrocławska	-
6.	Walichnowy	Kościół parafialny pw. św. Marcina BPA	Aleja Wyzwolenia	7
7.	Walichnowy	Cmentarz przykościelny w granicach ogrodzenia z bramą-dzwonnicą w zespole kościoła parafialnego pw. św. Marcina BPA	Aleja Wyzwolenia	7
8.	Walichnowy	Cmentarz parafialny	Aleja Wyzwolenia	-
9.	Walichnowy	Kaplica cmentarna	Aleja Wyzwolenia	-
10.	Walichnowy	Park pałacowy	Szkolna	28

(Źródło: dane z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – stan na dzień 17.02.2026 r.)

Na terenie gminy znajduje się również zabytek archeologiczny w rejestrze zabytków – zespół kurhanów ze starszej epoki brązu, powiązanych z ugrupowaniami mogiłowo-trzcinieckimi (Stanowisko 37, AZP 75-42/16). Zlokalizowany w miejscowości Pichlice na terenie działek ewidencyjnych o numerach 1141 i 1144. Decyzja Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 6 listopada 2020 r. Zespół kurhanów zlokalizowany jest na obszarze leśnym będącym pod zarządem Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe", Nadleśnictwo Przedborów.

Na terenie gminy występują stanowiska archeologiczne – zarejestrowano 442 stanowiska. Obiekty te usystematyzowane w układzie chronologiczno-kulturowym na arkuszach AZP: 75-40, 75-41, 75-42, 76-40 i 76-41. Pełny wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej umieszony został w **załączniku nr 1.**

Gmina Sokolniki obecnie nie posiada Gminnej Ewidencji Zabytków. Większość obiektów zabytkowych została ujęta w rejestrze zabytków prowadzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Dodatkowo na terenie gminy zidentyfikowano znaczne nagromadzenie stanowisk archeologicznych, z których część objęta jest ochroną formalną.

Ustalenia planu ogólnego gminy Sokolniki uwzględniają wytyczne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, przekazane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury rozpatrywania wniosków. Wytyczne te dotyczą w szczególności ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w ewidencjach, stanowisk archeologicznych, a także zabytkowych układów przestrzennych i zieleni urządzonej. Odpowiednie zapisy zostały uwzględnione poprzez przypisanie właściwych stref planistycznych oraz określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które służą zachowaniu ładu przestrzennego i poszanowaniu wartości kulturowych.

Zasady uwzględniania ochrony zabytków zostały określone w uzasadnieniu planu ogólnego i mają na celu realizację obowiązku wynikającego z art. 18–19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan ogólny uwzględnia również zalecenia zawarte w programach ochrony dziedzictwa kulturowego na poziomie wojewódzkim.

Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy postępować zgodnie z przepisami ochrony zabytków. W odległości 30 metrów od granicy stanowisk archeologicznych nakazuje się przeprowadzanie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej, wraz z informacją o zasadach ich ochrony stanowi załącznik nr 1 do części tekstowej uzasadnienia.

Na terenach cmentarzy oznaczonych symbolem SC należy zachować strefy ochrony sanitarnej od tych cmentarzy na podstawie przepisów odrębnych.

Plan ogólny odnosi się do kwestii ochrony dziedzictwa kulturowego w sposób ramowy, pozostawiając szczegółowe regulacje do określenia w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy. Każdy z tych dokumentów będzie podlegał obowiązkowym uzgodnieniom z właściwym organem ochrony zabytków – co stanowi gwarancję należytego uwzględnienia wymogów konserwatorskich w procesie planistycznym i inwestycyjnym.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Sokolniki nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Sokolniki nie występują tereny zamknięte, a związku z tym także ich strefy ochronne.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), obszary ograniczonego użytkowania tworzy się w sytuacji, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem instalacji lub obiektu. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć takich jak: oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, trasy komunikacyjne, lotniska, stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej, a także instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne. Obszary ograniczonego użytkowania ustanawiane są w drodze uchwały odpowiedniego organu samorządu (sejmiku województwa lub rady powiatu), w zależności od charakteru i zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia.

Na obszarze gminy Sokolniki nie występują żadne obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów prawa. W związku z tym w planie ogólnym nie uwzględnia się tego typu ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z poźń. zm.), ustalenia planu ogólnego powinny uwzględniać tereny wymagające działań w zakresie przekształceń przestrzennych, rehabilitacji środowiskowej, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze gminy Sokolniki nie zidentyfikowano obszarów, dla których zachodzi potrzeba podjęcia takich działań. W związku z tym plan ogólny nie obejmuje ustaleń dotyczących terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278), obszar zdegradowany wyznacza się w wyniku diagnozy stanu kryzysowego, polegającego na koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, występujących

łącznie z niekorzystnymi zjawiskami w co najmniej jednej z pozostałych sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Obszary zdegradowane mogą być następnie objęte działaniami rewitalizacyjnymi poprzez uchwalenie gminnego programu rewitalizacji, a ich wyznaczenie wymaga przeprowadzenia procedury delimitacyjnej, zgodnej z art. 8 ustawy.

Na obszarze gminy Sokolniki, na dzień sporządzania planu ogólnego, nie wyznaczono obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy o rewitalizacji. W związku z powyższym, plan ogólny nie obejmuje szczególnych ustaleń planistycznych w tym zakresie.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 113a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając potrzebę ochrony tych terenów przed hałasem oraz określając wymagania służące utrzymaniu poziomu hałasu co najmniej na poziomie istniejącym.

Na obszarze gminy Sokolniki nie wyznaczono żadnych obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją. W związku z tym plan ogólny nie zawiera odrębnych ustaleń w tym zakresie.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Sokolniki występują grunty o wysokiej wartości użytkowej, objęte ochroną prawną zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.). Są to zarówno grunty leśne (Ls), jak i użytki rolne klas bonitacyjnych I–III, obejmujące klasy IIIa i IIIb.

Grunty leśne zajmują powierzchnię 2520,8 ha, co stanowi 31,5% powierzchni ogólnej gminy, natomiast grunty rolne klas I–III obejmują 264,3422 ha, co stanowi 3,29% powierzchni gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy, grunty te podlegają szczególnej ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne. Ustawa nakłada obowiązek racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w szczególności poprzez ograniczanie procesów odrolnienia gleb o najwyższej przydatności produkcyjnej. W art. 7 ust. 2 ustawy jednoznacznie wskazano, że na cele inne niż rolnicze i leśne w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane grunty nieużytkowane (nieużytki), a w razie ich braku – grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

W związku z tym, w toku prac planistycznych przyjęto zasadę ochrony najcenniejszych gruntów rolnych i leśnych poprzez niewyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych na obszarach objętych ochroną, jeśli możliwe jest wskazanie terenów alternatywnych o niższej klasie bonitacyjnej lub niższej wartości przyrodniczej.

W praktyce podejście to skutkowało ograniczeniem możliwości uwzględnienia części wniosków o przeznaczenie terenów pod zabudowę na cele nierolnicze, w przypadkach gdy obejmowały one grunty rolne klas I–III lub tereny leśne znajdujące się poza wykształconą strukturą osadniczą.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Sokolniki, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.). W związku z powyższym, projekt planu ogólnego nie wymaga uwzględnienia stref bezpieczeństwa ani szczególnych ograniczeń funkcjonalnych wynikających z lokalizacji takich obiektów.

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Z uwagi na położenie geograficzne gminy Sokolniki, zagadnienie to nie dotyczy jej obszaru administracyjnego. Na terenie gminy nie występują ani pas nadbrzeżny, ani pas techniczny w rozumieniu przepisów prawa.

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

a) infrastruktura społeczna

Z uwagi na charakter gminy jako jednostki o przeważającej funkcji rozproszonej zabudowy, strefy otwartej, ustalenia planu ogólnego przewidują lokalizację infrastruktury społecznej przede wszystkim w ramach stref usługowych SU oraz stref zieleni i rekreacji SN, a także – w uzasadnionych przypadkach – w ramach stref wielofunkcyjnych SJ, SZ i SC, w powiązaniu z lokalnymi centrami osadniczymi.

Plan ogólny umożliwia dalszy rozwój obiektów takich jak szkoły, przedszkola, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia czy obiekty kultury w sposób dostosowany do potrzeb mieszkańców oraz hierarchii sieci osadniczej. Rezerwy terenowe pod rozwój infrastruktury społecznej mogą być doprecyzowywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z analizami dostępności usług oraz przepisami odrębnymi.

b) infrastruktura transportowa

Podstawowy układ transportowy gminy tworzą m.in. droga ekspresowa S8, droga krajowa nr 74, droga wojewódzka nr 482 oraz drogi powiatowe i gminne, które zapewniają obsługę przestrzenną miejscowości oraz powiązania z układem dróg zewnętrznych. Układ ten jest uzupełniany przez drogi wewnętrzne oraz zjazdy indywidualne.

Na obszarze gminy Sokolniki wyznaczono strefy SK wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, ponieważ funkcje transportowe realizowane są pomocniczo

względem pozostałych funkcji przestrzennych i występują niemal we wszystkich strefach planistycznych, w których dopuszcza się jako profil funkcjonalny – teren infrastruktury technicznej.

Szczegółowe zasady kształtowania układu komunikacyjnego, w tym lokalizacji nowych dróg, dojazdów, zjazdów oraz infrastruktury pieszej i rowerowej, będą określane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo w ramach indywidualnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunki techniczne sytuowania obiektów względem dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej regulują przepisy odrębne, w szczególności ustawa o drogach publicznych oraz przepisy techniczno-budowlane.

a) infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Sokolniki występuje rozwinięta sieć elektroenergetyczna średniego napięcia (SN 15 kV) oraz niskiego napięcia (nn 0,4 kV), zarówno w formie napowietrznej, jak i kablowej. Sieć ta obejmuje również lokalne stacje transformatorowe SN/nn. Zgodnie z danymi Energa-Operator, obowiązujące pasy terenu ochronnego dla linii napowietrznych wynoszą:

- 22 m (po 11 m od osi) – dla linii 110 kV (nie występują w gminie),
- 14 m (po 7 m od osi) – dla linii 15 kV,
- 7 m (po 3,5 m od osi) – dla linii 0,4 kV,
- 3 m (po 1,5 m od osi) – dla linii kablowych WN 110kV,
- 1,4 m (po 0,7 m od osi) – dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV.

Pola elektromagnetyczne generowane przez linie średniego i niskiego napięcia nie stanowią istotnego źródła oddziaływania na środowisko ani zagrożenia dla zdrowia ludzi.

W planie ogólnym gminy wyznaczono strefy infrastrukturalne SI dla wybranych istniejących obiektów technicznych, takich jak:

- stacja uzdatniania wody,
- oczyszczalnia ścieków,
- inne zidentyfikowane obiekty służące realizacji zadań z zakresu infrastruktury publicznej.

Pozostałe obiekty infrastruktury technicznej – w tym sieci i urządzenia liniowe – mogą być lokalizowane zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z profilu funkcjonalnego poszczególnych stref, pod warunkiem, że powierzchnia terenu przeznaczonego pod tego rodzaju funkcję nie przekracza 5000 m², zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie gminy Sokolniki nie funkcjonuje sieć gazowa ani sieć ciepłownicza. Ogrzewanie budynków realizowane jest indywidualnie, z wykorzystaniem lokalnych źródeł ciepła. Coraz większe znaczenie zyskują odnawialne źródła energii, zwłaszcza instalacje fotowoltaiczne – w planie ogólnym umożliwiono realizację produkcji energii z odnawialnych źródeł. Gospodarka odpadami jest prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku. Odpady komunalne trafiają do wyspecjalizowanych instalacji poza granicami gminy.

Lokalizacja OZE na obszarze gminy należy planować z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym wymaganych odległości. Przy lokalizacji nowych jednostek (turbin) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewnić zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 10,0 m od osi linii nn-0,4 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5 m od osi linii SN-15 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5 m od osi linii nn-04 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 15,0 m od osi linii SN-15 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 3xśrednica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nieposiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań od średnicy koła wiatrakowego;
- Średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego.

Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnym.

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne linii napowietrznych uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,

b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:

- 15 m dla linii napowietrznych WN-110 kV;
- 10 m dla linii napowietrznych SN;
- 5 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
- 3 m dla linii kablowych WN-110 kV;
- 2,5 m dla linii kablowych SN, nn

należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

Realizacja elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej i wodnej na terenie gminy Sokolniki odbywać się będzie wyłącznie na terenie stref otwartych oraz przy spełnieniu wymagań realizacji na podstawie niniejszego planu ogólnego tj. elektrownie wiatrowe, słoneczne, geotermalne i wodne nie będą możliwe do realizacji na terenie:

- zalesionym i zadrzewionym oznaczonym w klasyfikacji jako Ls,
- gruntów rolnych klasy I-III,
- korytarza ekologicznego Lasy Kaliskie Sieradzkie,
- dolin rzeki Strugi Węglewskiej i rzeki Brzeźnicy w odległości co najmniej 1000 m.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W odniesieniu do art. 13b pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie Gminy Sokolniki został opracowany Audyt Krajobrazowy Województwa Łódzkiego , uchwalony 15 kwietnia 2025 r. (Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego). Dokument ten zawiera szczegółowe rekomendacje i wnioski dotyczące ochrony oraz kształtowania krajobrazu, w tym wskazania obszarów szczególnie cennych pod względem wartości krajobrazowych.

Na terenie Gminy Sokolniki w audycie Krajobrazowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych, jednocześnie nie wskazano rekomendacji.

Krajobrazy na terenie Gminy Sokolniki:

- Leśne - 3a. Z przewagą siedlisk borowych,
- Leśne - 3b. Z przewagą siedlisk lasowych,
- Wiejskie - 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola,
- Wiejskie - 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim.

Obowiązują rekomendacje i wnioski określone w audycie krajobrazowym dla krajobrazów w obrębie rezerwatu przyrody i obszaru chronionego krajobrazu które należy respektować na etapie dalszego procesu planistycznego tj. realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy Sokolniki wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

Opracowanie to zawiera analizę środowiskową obszaru gminy i przedstawia uwarunkowania przyrodnicze istotne z punktu widzenia planowania przestrzennego. Określono w nim predyspozycje środowiska przyrodniczego do realizacji funkcji

osadniczych i gospodarczych, wskazano ograniczenia zagospodarowania terenu, obszary cenne przyrodniczo oraz zidentyfikowano zagrożenia mogące wynikać z warunków środowiskowych. W szczególności:

- ochronę korytarzy ekologicznych ponadlokalnego i lokalnego,
- pozostawienie obniżeń podmokłych w dotychczasowym użytkowaniu tj. trwałych użytków zielonych,
- ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosny,
- ochronę Rezerwatu przyrody „Ryś”,
- ochronę lasów poprzez obowiązek prowadzenia zadań zachowawczych i pielęgnacyjnych, oraz zakaz zabudowy,
- wskazanie terenów przeznaczonych do dolesień obejmujących grunty rolne słabo przydatne do produkcji rolnej oraz niestanowiące złóż surowców mineralnych,
- ochronę pozostałych terenów zieleni, w tym zieleni towarzyszącej obszarom zruralizowanym (parki, cmentarze),
- ochronę gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych tj. III klasy najbardziej przydatnych do intensywnej produkcji rolnej,
- ochronę gleb organicznych,
- wskazywanie terenów przeznaczonych do zabudowy z uwzględnieniem zidentyfikowanych uwarunkowań ekofizjograficznych,
- respektowanie zasad ochrony w odniesieniu do obiektów i terenów objętych ochroną prawną,
- poprawę jakości i ochronę wód powierzchniowych i podziemnych,
- poprawę i utrzymanie jakości powietrza,
- ochronę przed hałasem,
- ochronę powierzchni ziemi i gleb,
- wykorzystywanie alternatywnych źródeł pozyskiwania energii,
- umożliwienie zagospodarowania terenów przy węźle drogi S8 na działalność o charakterze usługowo-przemysłowym,
- propagowanie różnych form działań proekologicznych, takich jak m. in.: segregacja odpadów, dzięki czemu pozyskać można szereg cennych surowców wtórnych zmniejszając jednocześnie ilości składowanych odpadów.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego miały kluczowe znaczenie dla przyjęcia wielu ustaleń planu ogólnego, w szczególności przy kwalifikacji terenów do odpowiednich stref planistycznych, doborze parametrów urbanistycznych, określeniu wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz w ograniczeniu możliwości zabudowy na obszarach o ograniczonej chłonności środowiskowej. Wszystkie te działania służą realizacji zasady zrównoważonego rozwoju oraz integrują kwestie środowiskowe z planowaniem przestrzennym gminy.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Bilans terenów w planie ogólnym gminy dotyczy wyłącznie stref przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, określanych jako strefy wielofunkcyjne z zabudową: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Do pomiaru i bilansowania wielkości zasobów terenów w tych strefach wykorzystuje się nie tyle ich powierzchnię, co oszacowaną chłonność demograficzną, czyli liczbę osób, które mogą zamieszkać na danym terenie. Chłonność demograficzna dla terenów niezabudowanych jest wartością szacunkową, bazującą na założonych parametrach wskaźnika liczby mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań na jednostkę powierzchni. Sposób obliczania chłonności terenów określony jest w § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Oznacza to, że poprawne obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, wymaga najpierw pogłębionej analizy dotychczasowego rozkładu gęstości zaludnienia na terenie gminy, uwzględniającej zróżnicowanie jej charakteru urbanistycznego.

Drugim kluczowym parametrem wykorzystywanym do sporządzenia bilansu terenów jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Aby umożliwić porównanie tego zapotrzebowania z wielkością zasobu terenów przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, musi ono być wyrażone w tych samych jednostkach, czyli w liczbie mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań. Metoda obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest również określona w wspomnianym rozporządzeniu (§ 3 ust. 1-10). Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP *– oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,*

M_{20} *– oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,*

PUM_0 *– oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,*

P_{20} *– oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.*

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 *– oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi*

P_{-10} *– oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane*

P_{-20} *– oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane*

W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% lub prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres 20 lat, powiększoną o 5%.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) nie może być mniejsza niż aktualna wartość tego parametru (P) ani niższa niż 40 m². Rozporządzenie wprowadza również minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wynosi 300, 500 lub 1000 mieszkańców, w zależności od aktualnej liczby mieszkańców).

Zasób terenów niezabudowanych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym musi mieścić się w przedziale 70-130% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Wypełnienie tego limitu odbywa się według ustalonej w ustawie kolejności. Pierwszeństwo w wyznaczeniu stref planistycznych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej mają obszary uzupełnienia zabudowy (poprzez wypełnienie luk w istniejącej zabudowie) oraz niezabudowane tereny objęte planami miejscowymi, na których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W danej gminie te dwie kategorie obszarów mogą się częściowo lub w całości na siebie nakładać, mogą jednak również być w pełni rozłączne. W kwestii pierwszeństwa możliwości wyznaczenia na nich stref planistycznych z zabudową mieszkaniową są wobec siebie równorzędne. Jeżeli suma chłonności niezabudowanych terenów z obu priorytetowych kategorii:

- nie przekracza 70% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje obowiązek wyznaczenia dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, aby osiągnąć wspomnianą wartość minimalną;
- przekracza 70%, ale jest mniejsza niż 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje możliwość, ale nie obowiązek, aby wyznaczyć dodatkowe tereny pod realizację tej funkcji, w ilości nieprzekraczającej maksymalnego limitu
- przekracza 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie można wyznaczyć żadnych dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, ale można wyznaczyć w planie ogólnym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową na wszystkich obszarach z dwóch priorytetowych kategorii pomimo przekroczenia maksymalnego limitu terenów.

Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie powyższych warunków jest obligatoryjną częścią uzasadnienia planu ogólnego (art. 13h ust. 2 pkt 1).

W związku z powyższym oblicza się zapotrzebowanie na nową zabudowę dla gminy Sokolniki. Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-1}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-2}$$

gdzie:

P_0 *– oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi*

P_{-10} *– oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane*

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

W związku z powyższym przyjmuje się dane udostępnione przez statystykę publiczną GUS BDL. Poniższa tabela przedstawia wartość powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Sokolniki w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Tab. 6 Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Sokolniki w przeliczeniu na jednego mieszkańca w latach 2002 - 2024

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	28,3	28,3	28,8	28,9	28,9	29,1	29,4	29,5	31,3	31,7	31,9	32,2	32,9	33,1	33,0	34,1	34,4	34,6	35,0	36,1	36,3	36,6	37,1

(Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2025 r.)

A zatem zgodnie z danymi GUS Bank Danych Lokalnych:

- wartość P_0 dla gminy Sokolniki wynosi 37,1 m² w roku 2024,
- wartość P_{-10} dla gminy Sokolniki wynosi 31,9 m² w roku 2012,
- wartość P_{-2} dla gminy Sokolniki wynosi 28,3 m² w roku 2002.

Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym z wzorów:

$$I. \qquad P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 * 37{,}1 - 2 * 31{,}9 = 47{,}5$$

$$II. \qquad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 * 37{,}1 - 28{,}3 = 45{,}9$$

Dla dalszych obliczeń zostanie wykorzystana wartość P_{20} (prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca) uzyskana z obliczeń I wzoru.

Aby dokonać dalszych obliczeń należy uzyskać informację dotyczącą łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi (PUM_0). Zgodnie z danymi GUS BDL wartość PUM_0 dla roku 2024 wynosi 191 398 m².

Tab. 7 Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Sokolniki w latach 2002 - 2024

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
łączna powierzchnia użytkowa mieszkań...	137 990	139 276	140 704	141 121	141 350	143 009	143 750	144 782	153 314	154 605	156 218	157 394	160 302	162 035	163 258	170 220	173 343	174 245	175 864	179 896	183 671	186 921	191 398

(Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2025 r.)

W celu obliczenia wartości M_{20} prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, a następnie powiększyć wartość o 5%. W związku z powyższym należy posłużyć się analizą statystyczną udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny pod nazwą „Prognoza ludności na lata 2023-2060". Uznaje się za zasadne przyjęcie danych z przedmiotowej analizy jako dane udostępniane przez statystykę publiczną zgodnie z §3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Tab. 8 Prognozowana liczba mieszkańców gminy Sokolniki w perspektywie 20 lat

ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW	**5 070**	**5 081**	**5 096**	**5 116**	**5 131**	**5 132**	**5 130**	**5 122**	**5 120**	**5 122**	**5 117**	**5 098**	**5 094**	**5 085**	**5 068**	**5 063**	**5 048**	**5 033**	**5 029**	**5 019**

(Źródło: Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060)

Można obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zgodnie z wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 5269{,}95 \; - \frac{191398}{45{,}9} = 1100{,}06$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową *(ZAP)* zgodnie z wzorem wynosi 1100,06.

W związku z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sokolniki w perspektywie 20 lat wynosi 1100 – wyrażone w liczbie mieszkańców.

9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) obszar opracowania dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku podziału, o którym mowa w art. 13c ust. 1. W planie ogólnym gminy Sokolniki wyznacza się następujące strefy planistyczne (**załącznik nr 4** oraz **załącznik nr 5**):

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
4) strefa usługowa (SU);
5) strefa gospodarcza (SP);
6) strefa infrastrukturalna (SI);
7) strefa zieleni i rekreacji (SN);
8) strefa cmentarzy (SC);
9) strefa górnictwa (SG);
10) strefa otwarta (SO);
11) strefa komunikacyjna (SK).

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacyjnej i strefy otwartej, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych ww. od punktu 1) do 5) ustalono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy, a dla wybranych stref określono również profile dodatkowe.

Wykaz gminnych stref planistycznych wraz z ustalonymi profilami funkcjonalnymi oraz parametrami zabudowy zawarto w tabeli w **załączniku nr 6**.

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarze gminy Sokolniki uwzględniono również uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W celu zapewnienia partycypacji społecznej polegającej na umożliwieniu udziału interesariuszom planowania i zagospodarowania przestrzennego w

przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, rozpatrzono złożone wnioski, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wskazanych w art. 13b.

W celu potwierdzenia spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, konieczne jest określenie chłonności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3. Chłonność ta, rozumiana jako liczba potencjalnych mieszkańców w perspektywie 20 lat, musi mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W pierwszym etapie analizy określono chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W gminie Sokolniki pokrycie planami miejscowymi stanowi jedynie 0,005% powierzchni gminy. Następnie analizie poddane zostały tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie zlokalizowane w strefach planistycznych. Tereny wykorzystane w powyższej analizie zostały przedstawione w **załączniku nr 2**.

Wynik analiz został odniesiony do wartości mieszczących się w ustawowo określonym przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Przy przyjętym zapotrzebowaniu na poziomie 1100 mieszkańców, przedział ten wynosi od 770 (70%) do 1430 (130%) mieszkańców. Wyniki analizy przedstawiono w podpunkcie 9.3. Analiza obejmuje zestawienie chłonności wynikającej z pokrycia miejscowymi planami w gminie Sokolniki (0,005% powierzchni gminy) oraz chłonności wynikającej z terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wskazanych w planie ogólnym gminy Sokolniki.

Ustalenia planu ogólnego gminy Sokolniki mają charakter ramowy i nie przesądzają automatycznie o możliwości zabudowy każdej nieruchomości w sposób odpowiadający maksymalnym parametrom określonym dla każdej strefy planistycznej. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, dopuszczalnej funkcji oraz parametrów zabudowy zostaną ustalone na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zintegrowanych planów inwestycyjnych, decyzjach o warunkach zabudowy lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami prawa.

9.1 Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z §3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Poniżej przedstawiono wyniki obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W celu oszacowania chłonności zabudowy mieszkaniowej przyjęto metodę opartą na danych ewidencyjnych (EGIB) i statystycznych (GUS), uwzględniającą rzeczywiste warunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Metoda obejmuje analizę istniejącej zabudowy oraz obliczenia oparte na wskaźnikach zabudowy dla terenów już zagospodarowanych. Z uwagi na fakt, że ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczają na części terenów realizację zabudowy usługowej w udziałach do 50%, przyjęto współczynnik redukcyjny 0,5. Oznacza to, że w szacunkach chłonności uznano, iż połowa powierzchni może zostać wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową. Na potrzeby obliczeń przyjęto wartości uśrednione dla następujących wskaźników, wyliczonych na podstawie analizy terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do realizacji, uwzględniono relację między powierzchnią użytkową mieszkań a całkowitą powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w gminie. Zgodnie z danymi GUS (2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 191 398 m², natomiast całkowita powierzchnia zabudowy, o której mowa w art. 1, ust. 1, pkt 1 Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, zgodnie z danymi EGIB, wynosi 262 539,06 m². Daje to współczynnik użytkowania równy 0,73. Różnica ta wynika z faktu, że do powierzchni całkowitej wliczane są również elementy niewliczane do powierzchni użytkowej, takie jak: klatki schodowe, ściany nośne i działowe, pomieszczenia techniczne, antresole czy przedsionki. Końcowa liczba potencjalnych mieszkańców obliczana jest jako iloraz oszacowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na

jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat, zgodnie z przepisami wykonawczymi (P20 = 45,9 m²).

Podejście zastosowane w tej metodzie odpowiada rzeczywistym warunkom użytkowania przestrzeni w gminie i pozostaje zgodne z zasadą gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny, celowy i realistyczny, o której mowa w art. 13b ustawy.

Tab. 9 Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha2)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (m2)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (m2)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zredukowana o 50% (m2)[1]	średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie[2]	średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie[3]	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m^2)[4]	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m^2)[5]	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców[6]
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Uchwała 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	16,1348	MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	**8128**	**3077**	**1539**	**18,7%**	**0,25**	269,33	196,61	4,3
2	Uchwała 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 1)	16,8385	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	0

[1] W przypadku zabudowy MN/U stosujemy 50 % terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z faktem, iż ustalenia planu miejscowego dopuszczają realizację zabudowy usługowej, przyjęto współczynnik redukcyjny 0,5 ze względu na możliwość zabudowania tej działki funkcją usługową. Oznacza to, że na potrzeby obliczeń przyjęto, iż połowa powierzchni możliwa będzie do wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą a druga połowa pod zabudowę usługową.

[2] Dla celów obliczeń przyjęto wartość średnią, obliczoną na podstawie otrzymanych wskaźników powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie – własna analiza działek i zabudowań na podstawie stanu istniejącego (powierzchnia zabudowań z podziałem na funkcje - MN, RZM, MW, powierzchnia budynku).

[3] Dla celów obliczeń przyjęto średnia wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z planów miejscowych i średnią wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z analizy własnej - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

[4] Obliczona jako różnicę powierzchni terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zredukowana o 50% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (30%), następnie pomnożono przez średni wskaźnik intensywności zabudowy (kolumna 8). Tj. „((1539-30%)*0,25)"

[5] Obliczona jako iloczyn szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni całkowitej zabudowy oraz wskaźnika opartego na relacji powierzchni użytkowej mieszkań (191 398 m m^2 – dane GUS, 2024 r.) do całkowitej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (262 539,06 m^2 – dane EGIB), co daje wartość wskaźnika wynoszącą 0,73.

[6] Obliczona jako iloraz wartość szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej mieszkań podzielona przez wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}=45,9 (obliczona zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu).

3	Uchwała 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 2)	12,7044	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	0
suma		**45,6777**	-	**8128**	**3077**	**1539**	**-**	**-**	**269,33**	**196,61**	**4,3**

(Źródło: opracowanie własne)

9.2 Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w strefach planistycznych

Na kolejnym etapie określono chłonność stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, zlokalizowanych na terenach niezabudowanych położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Obszary te zostały wyznaczone poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ciągłości funkcjonalno-przestrzennej istniejącej zabudowy oraz dostępności infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej. Poniżej przedstawiono wyniki obliczeń chłonności dla tych obszarów, które – łącznie z wynikami obliczeń uzyskanymi w punkcie 3.1 – posłużą do ostatecznej weryfikacji spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3.

Dla potrzeb oszacowania chłonności stref planistycznych w obszarach uzupełnienia zabudowy zastosowano uśrednione wskaźniki urbanistyczne, obejmujące wskaźnik powierzchni zabudowy, szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej oraz udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy.

Zastosowana metoda umożliwia realistyczne i przestrzennie zróżnicowane oszacowanie chłonności zapotrzebowania na nową zabudowę, eliminując ryzyko przeszacowania potencjału inwestycyjnego. W dalszym etapie analizy, na podstawie wyznaczonych wskaźników urbanistycznych, obliczono chłonność planowanych stref w przeliczeniu na liczbę mieszkańców, zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy założeniu, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie przekroczy 130% zapotrzebowania mieszkaniowego.

Wskaźniki chłonności zostały określone odrębnie dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej. Tym samym, przyjęte wartości nie mają charakteru szacunkowego ani arbitralnego – są efektem analizy rzeczywistego stanu zagospodarowania, a nie uproszczonych założeń teoretycznych nieuwzględniających struktury osadniczej gminy.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 60% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ze względu na duży udział budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i znaczący wzrost jej rozwoju na terenie gminy), dla strefy wielorodzinnej będzie to 70%.

Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów, założono, że wyłącznie 20% terenów zostanie wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową. Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wyniesie średnio 25% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 20% dla zagrodowej oraz 40% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,375,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 1,2,
    - dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wyniesie 0,4;
- udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%.

Tab. 10 Zestawienie chłonności dla stref planistycznych gminy Sokolniki

Nazwa strefy	Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefach planistycznych bez MPZP (ha)	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia pod strefy mieszkaniowe (ha)	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m2) SPZ	Szacunkowa intensywność zabudowy K	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy WPU	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m2) SCH*
0	1	2	3	4	5	6	7	8
SW	0,58	70%	0,41	40%	1624,00	1,2	70%	1364,16
SJ	127,0	60%	76,20	25%	190500,00	0,375	70%	50006,25
SZ	55,75	20%	11,15	20%	22300,00	0,4	70%	6244
RAZEM								57614,41
P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie								45,9
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców								1255,22
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców								4,3
Łączna szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych planu ogólnego wyrażona w liczbie mieszkańców								1260

(Źródło: opracowanie własne)

*sposób wyznaczania szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} * K * W_{PU}$$

9.3 Porównanie sumarycznej chłonności z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Dokonano zestawienia sumarycznej chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, określonej w punktach 3.1 i 3.2, z prognozowanym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności stref planistycznych wyznaczonych na terenach niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w okresie 20 lat.

Tab. 11 Zestawienie chłonności

Prognozowane zapotrzebowanie:	liczba mieszkańców
Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP	1100
70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP_{min}	770
130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP_{max}	1430
Łączna chłonność terenów z analiz (MPZP + obszarów niezabudowanych w strefach planistycznych)	**1260**

(Źródło: opracowanie własne)

Łączna chłonność terenów objętych analizą wynosi 1260 mieszkańców, co mieści się w ustawowo dopuszczalnym przedziale 70–130% zapotrzebowania (tj. 770–1430 mieszkańców) i stanowi 88% wartości zapotrzebowania. Tym samym warunek określony w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony, jednak nie wyklucza on wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę umożliwiającą funkcję mieszkaniową.

9.4 Wnioski z analizy spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3

Dla potrzeb dalszych obliczeń przyjęto wartości referencyjne wskaźników chłonności, umożliwiające określenie przewidywanego stopnia wykorzystania terenów niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem ich przeznaczenia funkcjonalnego oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Wskaźniki te obrazują typowy poziom intensywności zagospodarowania możliwy do osiągnięcia w ramach danego profilu funkcjonalnego strefy, przy założeniu, że funkcja mieszkaniowa stanowić będzie dominujący kierunek rozwoju tych terenów.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$70\% ZAP_{min}$ < Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie wraz z terenami niezabudowanymi w MPZP < $130\% ZAP_{max}$

70% * 1100 < 1260 < 130% * 1100

770 < **1260** < 1430

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, łączna szacunkowa chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczonych w ramach stref planistycznych w planie ogólnym, wynosi **1260 mieszkańców**. Wartość ta mieści się w dopuszczalnym przedziale zapotrzebowania określonym w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. pomiędzy wartością minimalną (ZAP_{min}) równą 770 mieszkańców a wartością maksymalną (ZAP_{max}) równą 1430 mieszkańców. Graficzne przedstawienie terenów wziętych pod uwagę w powyższych analizach chłonności przedstawia **załącznik nr 2**.

10. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), plan ogólny gminy może wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Choć ustalenie to ma charakter fakultatywny, jego znaczenie w nowym systemie planowania przestrzennego jest kluczowe – tylko na terenach objętych OUZ możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego.

W przypadku gminy Sokolniki, ze względu na bardzo niski stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (45,6777 ha – ok. 0,005 % powierzchni gminy), brak wyznaczenia obszarów OUZ skutkowałby praktycznym zablokowaniem możliwości prowadzenia jakiejkolwiek zabudowy na przeważającym obszarze gminy (w przypadku braku uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). W związku z tym zasadne jest określenie lokalizacji, w których dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Sokolniki wyznaczono z całkowitym poszanowaniem istniejących uwarunkowań w szczególności walorów przyrodniczych, gruntów chronionych rolnych i leśnych. Zwrócono uwagę na zachowanie ciągłości przestrzennej z istniejącą zabudową oraz na unikanie lokalizacji OUZ w izolacji przestrzennej lub na obszarach o niewykształconej strukturze osadniczej.

Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wyznacza Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Poniżej przedstawiono etapy jego przygotowania zawarte w planie ogólnym gminy Sokolniki.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\ \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - *oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,*

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - *oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.*

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie, w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS, udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

Etapy wyznaczenia OUZ:

Etap 1 (§1 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych:
  - budynki przemysłowe o symbolu 101,
  - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
  - budynki biurowe o symbolu 105,
  - budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
  - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
  - budynki niemieszkalne o symbolu 109,
  - budynki mieszkalne o symbolu 110.

Lokalizację ww. budynków przedstawia Zał. 2 i 3 do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Kolejne opisane poniżej etapy od 2 do 5 zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

Etap 2 (§1 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia):

- sprawdzono które z budynków, określonych w 1 etapie, tworzą zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w tych zgrupowaniach.

Etap 3 (§1 ust. 1 pkt. 3 Rozporządzenia):

- do obszarów wyznaczonych w etapie 2 włączono obszary (enklawy) o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m^2 ograniczone z każdej strony krzywą wyznaczoną w etapie II.

Etap 4 (§1 ust. 1 pkt. 4 Rozporządzenia):

- wewnątrz obszarów, powstałych w wyniku czynności wykonanych w etapach 2 i 3 wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40 m od ich granic, co przedstawia wraz z uwzględnieniem obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami

Etap 5 (§1 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia):

- od obszarów, stanowiących wynik etapu 3, odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie 4.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ.

Etap 6 (§1 ust. 4 Rozporządzenia):

- obszary wyznaczone w etapie 5 ograniczono, uwzględniając lokalne uwarunkowania (nawiązanie do granic działek i istniejącego zagospodarowania) oraz politykę przestrzenną gminy (wyłączono obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego).

Etap 7 (§1 ust. 5 Rozporządzenia):

- obszary wyznaczone w etapie 6 rozszerzono, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy, co przedstawia **załącznik nr 3**, na których oznaczono tereny, o które rozszerzono minimalny OUZ zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap 6) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) ww. Rozporządzenia (P_u) wynosi 2 469 942,01 m². Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 (P_b) wynosi 6 512 026,64 m².

P_p = 25 % * (6 512 026,64 m² - 2 469 942,01 m² -) = 1 010 521,158m² (101,052 ha)

$$OUZ_{wyrównany} = 239{,}73 \text{ ha} < P_u + P_b$$

$$OUZ_{wyrównany} = 239{,}73 \text{ ha} < 246{,}99 \text{ ha} + 101{,}05 \text{ ha} = 348{,}046 \text{ ha}$$

$$OUZ_{wyrównany} = 239{,}73 \text{ ha} < \mathbf{348{,}046 \text{ ha}}$$

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **239,73 ha** tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

11. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym gminy Sokolniki gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych. Gminny katalog stref planistycznych został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Gminny katalog stref planistycznych stanowi tabela – **załącznik nr 6.**

W planie ogólnym gminy odstąpiono od wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej.