

Projekt z dnia 8 kwietnia 2026 r.

Przygotowanie:

dr inż. arch. Danuta Mirowska - Walas
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art.
5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Zaświadczenie nr WA-135/KW/073/2014
o posiadaniu kwalifikacji do wykonywania zawodu
urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia
2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów

inż. Ewelina Włodarska
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOKOLNIKI**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na północny-
wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w gminie Sokolniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 1 sierpnia 2025 r. za pośrednictwem Wójta Gminy Sokolniki, Rada Gminy Sokolniki stwierdza, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r., z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), i uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem niniejszej uchwały jest zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na północny-wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w gminie Sokolniki, obejmujący:

- 1) Inwestycję Główną – polegającą na zabudowie przemysłowej (produkcyjnej), magazynowej oraz usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz niezbędnymi instalacjami;
- 2) Inwestycję Uzupełniającą – polegającą na przebudowie istniejącego wodociągu, poprzez likwidację części istniejącej infrastruktury wodociągowej oznaczonej na rysunku planu i budowie nowej sieci wodociągowej, na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej, zatwierdzonej przez gestora sieci.

2. Granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określona jest na załączniku nr 1 do uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sokolniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 4) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobrazy priorytetowe określone w audycie, o którym mowa w pkt 1;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granicę terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 6) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 7) **nadziemnej intensywności zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń (paneli) fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne montowane bezpośrednio na gruncie, bez jej

przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy (z wyłączeniem linii ustalonej od strony drogi ekspresowej S8) nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;

- 10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć zintegrowany plan inwestycyjny uchwalony niniejszą uchwałą;
- 13) **przebudowie wodociągu** – należy przez to rozumieć likwidację części istniejącej infrastruktury wodociągowej oznaczonej na rysunku planu i budowie nowej sieci wodociągowej, na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej, zatwierdzonej przez gestora sieci;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przeznaczeniu, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 16) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 17) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 3 pkt 1;
- 18) **strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 19) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której w planie sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 20) **teren** – należy przez to rozumieć teren, którego granice pokrywają się z granicami obszaru, o którym mowa w pkt 11, oraz o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfra oznacza numer terenu, a litery oznaczają klasę przeznaczenia terenu;
- 21) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 22) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych,

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) istniejący wodociąg do przebudowy;
- 8) strefa lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40,0 m;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 11) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4.1. W granicach obszaru objętego planem ustala się **teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania**, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem **1U- P**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach: 1, 2 i 4 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu i zabudowy określonymi w §9 oraz ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P w §18.

§ 6. 1. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej zlokalizowanej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i ustaleniami w §12 pkt 1,
 - b) obowiązuje zachowanie części działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U- P;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoże ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem w audycie krajobrazowym nie zostały określone krajobrazy priorytetowe i nie ustalono dla nich wniosków i rekomendacji;
- 4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w sąsiedztwie ujęcia wody (położonego poza granicami obszaru objętego planem), użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła

zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;

5) na obszarze objętym planem:

a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem:

- instalacji do produkcji mas bitumicznych,
- instalacji do garbowania i uszlachetniania skór,
- instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
- grzebowiska zwłok zwierzęcych,
- instalacji do uboju zwierząt,
- chowu i hodowli zwierząt,
- elektrowni wiatrowych;

b) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;

c) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 8 lit. b;

6) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

7) teren objęty planem nie podlega ochronie pod względem akustycznym wg przepisów odrębnych;

8) zanieczyszczenie akustyczne generowane sposobem zagospodarowania i użytkowania nieruchomości położonych w ramach obszaru objętego planem nie może przekraczać na terenach chronionych akustycznie położonych poza tym obszarem, dopuszczalnych wartości równoważnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych;

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U-P.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;

2) na obszarze objętym planem występuje wyróżnione na rysunku planu stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 75-41/83 (osada kultury łużyckiej, epoka brązu; osada kultury polskiej, nowożytność);

3) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej

działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 4) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, oraz stanowiska ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 75-41/84 położonego poza obszarem objętym planem ustala się wyróżnione na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej „OW”, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 8. Nie ustala się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – na obszarze objętym planem nie występują tereny stanowiące przestrzeń publiczną.

§ 9. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków, budowli nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P;
- 2) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - b) parametry zabudowy;
- 3) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych w terenie oznaczonym symbolem 1U-P obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla budynków usługowych – 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każdy lokal usługowy,
 - b) dla budynków produkcyjnych, składów, magazynów:
 - dla samochodów osobowych – 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla elektrowni słonecznej – 1 stanowisko,
 - d) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 15 stanowisk dla samochodów osobowych należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 3,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3,
 - c) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych.

§ 10. Ustala się następujące **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 3, parametry:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°;
- 3) warunki ustalone w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielonych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 11. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa zieleni izolacyjnej, w której obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej o minimalnej wysokości 3 m, dopuszcza się inny rodzaj drzew i krzewów stanowiących maksymalnie połowę ogółu nasadzeń z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 2, 3 oraz ekrany dźwiękochłonne mające na celu zapewnienie odpowiednich warunków akustycznych w obrębie przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojść do działek budowlanych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasięg wyróżnionej na rysunku planu strefy lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40 m od strony drogi ekspresowej S8 oraz drogi dodatkowej zlokalizowanej w pasie drogowym drogi ekspresowej S8 na działce nr ew.172/1, obręb Wyglądacze uwzględnia zachowanie odległości planowanych obiektów budowlanych od drogi ekspresowej i dróg dodatkowych równej ich dopuszczanej maksymalnej całkowitej wysokości,

- 4) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w granicach której obowiązuje:
- a) zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 5) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 4, jej likwidację ze względu na kolizję względem planowanego zagospodarowania, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez układ dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu) położonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U-P, powiązany z zewnętrznym układem drogowym – drogą wojewódzką Nr 482 (Łódź (granica miasta) – granica województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego), ale wyłącznie poprzez budowę nowego skrzyżowania w postaci ronda umożliwiającego zjazd na teren oznaczony symbolem 1U-P i równoczesne włączenie zmienionego przebiegu drogi powiatowej Nr 4711E położonej na zachód od drogi wojewódzkiej Nr 482 poza obszarem objętym planem; dodatkowo dla potrzeb obsługi elektrowni słonecznej bądź dojazdów dla pracowników dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej Nr 4711E i/lub drogi gminnej Nr 117115E;
- 2) wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi ekspresowej S8 wraz z drogą dodatkową usytuowaną w jej pasie drogowym, położonych w sąsiedztwie poza obszarem objętym planem;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 1U-P dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym wymagań dla dróg pożarowych.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych własne ujęcie wody: indywidualne lub wspólne dla kilku przedsięwzięć inwestycyjnych oraz poprzez budowę sieci wodociągowej,
 - b) jako uzupełnienie systemu, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się zasilanie w wodę z gminnego systemu zaopatrzenia w wodę,
 - c) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje:
 - zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych z własnego ujęcia wody, dopuszcza się budowę własnego zbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - wyposażenie budowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych poprzez indywidualne lub grupowe systemy oczyszczania ścieków – własną oczyszczalnię ścieków oraz budowę kanałów sanitarnych,

- b) dopuszcza się gromadzenie podczyszczonych ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem wywożenia przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków dla: ścieków bytowych, podczyszczonych ścieków obiektów przemysłowych w ilości nieprzekraczającej $7,5 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
 - c) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników chłonno-odparowujących, przez infiltrację do gruntu oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - b) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe,
 - f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz energetyki odnawialnej (OZE) z dopuszczeniem urządzeń o mocy przekraczającej 500 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) z dopuszczeniem urządzeń o mocy przekraczającej 500 kW , zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P,

- c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców,
 - b) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy z rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny, gdy ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością ich rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) obowiązek prowadzenie gospodarki zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) nie dopuszcza się:
 - składowania odpadów,
 - magazynowania odpadów obcych, niewytworzonych w wyniku własnej działalności lub bytowania,
 - magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska, w szczególności magazynowania na otwartej przestrzeni, poza budynkami usługowymi lub produkcyjnymi materiałów uznawanych za niebezpieczne w myśl przepisów odrębnych,
 - unieszkodliwiania odpadów,
 - lokalizacji spalarni oraz współspalarni odpadów;
- 9) w zakresie **melioracji** ustala się:
- a) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejącego rowu melioracyjnego z możliwością jego przebudowy, przełożenia, w sposób zapewniający jego prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się go w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) nie dopuszcza się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym w szczególności tymczasowych obiektów handlowo-usługowych za wyjątkiem zaplecza budowy,

3) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 16. Nie ustala się **granic rozmieszczenia inwestycji celu publicznego** – w obszarze objętym planem nie występują tereny inwestycji celu publicznego.

§ 17. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P: 12%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług kultu religijnego,
 - f) teren produkcji energii – elektrownie wiatrowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - zabudowę produkcyjną, wytwórnie biopaliw, składy i magazyny, przedsięwzięcia z zakresu logistyki (m.in. parki magazynowe, centra magazynowo - dystrybucyjne, centrale operatorów logistycznych),
 - zabudowę usługową,
 - obiekty i elementy towarzyszące zabudowie, o której mowa w tirecie pierwsze (tj. np. garaże , wiaty),
 - obiekty administracyjne, socjalne, inne (tj. np. obiekty obsługi wjazdów, ochrony) związane z przeznaczeniem,
 - zabudowę obsługi komunikacji samochodowej (tj. np. stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje napraw, stacje ładowania pojazdów elektrycznych),
 - place manewrowe, składowe, parkingi, drogi wewnętrzne,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w formie: elektrowni słonecznej - instalacji fotowoltaicznych montowanych na budynkach, na gruncie, instalacji geotermii, instalacji wytwórni zielonego wodoru oraz magazyny energii,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, zakazuje się lokalizacji biogazowni,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,9,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

- g) dla fragmentu terenu położonego w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami w § 12 pkt 1,
 - h) obowiązuje przebudowa oznaczonego na rysunku planu wodociągu. Wskazany na rysunku planu nowy przebieg wodociągu ma charakter orientacyjny i może ulec uściśleniu w porozumieniu z gestorem sieci,
 - i) minimalna odległość zabudowy od istniejącego rowu melioracyjnego: 0,5 m;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40,0 m, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, przemysłowe, magazyny, obiekty infrastruktury technicznej: 16,0 m, z wyłączeniem przewyższeń technologicznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, żurawie, silosy, itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość: 30,0 m oraz z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. b,
 - garaże, budynki gospodarcze, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,
 - e) dopuszcza się realizację funkcji, o których mowa w pkt 4 lit. a w odrębnych obiektach oraz łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
 - f) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z dróg publicznych: ekspresowej S8 i wojewódzkiej nr 482 (Łódź (granica miasta) - granica województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego)
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokolniki.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

UZGODNIENIE

W wyniku przeprowadzonych negocjacji, uzgadniam treść niniejszego dokumentu.

Przedstawiciele Inwestora	Przedstawiciel Rady Gminy Sokolniki	Przedstawiciele Wójta