UCHWAŁA NR XXVIII/163/26
RADY GMINY SOKOLNIKI

z dnia 31 sierpnia 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 1 sierpnia 2025 r. za pośrednictwem Wójta Gminy Sokolniki, w nawiązaniu do Uchwały Nr XIV/83/25 Rady Gminy Sokolniki z dnia 30 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na północny-wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w gminie 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781) 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 wyrysem 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) **terenie –** należy przez to rozumieć teren, którego granice pokrywają się z granicami obszaru, o którym mowa w pkt 10, 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;

20) **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;

21) **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) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża 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 przestrzenie publiczne.

§ 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 m^2 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 m^2 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 **szczegółowe 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 m^2,

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 3,0 m, dopuszcza się inny rodzaj drzew i krzewów stanowiących maksymalnie połowę ogółu nasadzeń z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 2, 4 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 dróg dodatkowych zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S8 uwzględnia zachowanie odległości planowanych obiektów budowlanych od drogi ekspresowej i dróg dodatkowych równej ich dopuszczonej 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 prostopadle 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) na 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 m^3 /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 do istniejącego rowu melioracyjnego z możliwością jego przebudowy,

d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,

e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,

f) 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,

g) 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) , 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) , 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) terem 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 tiret 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;

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.

Przewodniczący Rady Gminy
Sokolniki

Rafał Prukop

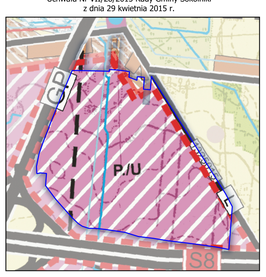
Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na północny-wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w Gminie Sokolniki

Część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/163/26 Rady Gminy Sokolniki z dnia 31 sierpnia 2026 r.

15 0 15 30 45 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(6) SKALA 1:1000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki
Uchwała Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki
z dnia 29 kwietnia 2015 r.



skala 1:10 000

granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

OZNACZENIA:

ADMINISTRACJA:
- granica sołectwa
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

ZABUDOWA:

ISTNIEJĄCA:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

PROJEKTOWANA:
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- P/U - zabudowa produkcyjna, składów i magazynów z towarzyszącą funkcją usług

KOMUNIKACJA:
- droga ekspresowa S8
- droga krajowa (stan na 01.07.2014 r.)
- droga gminna
- droga ekspresowa
- GP - droga główna ruchu przyspieszonego (stan na 01.07.2014 r.)
- droga lokalna

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA:
- sieć wodociągowa

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA:
- cieki i zbiorniki wodne

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O USTALONYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENU
- 1U-P - NUMER TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU
- U-P - TEREN USŁUG LUB TEREN PRODUKCJI

ZABUDOWA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG DO PRZEBUDOWY

INNE
- STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM WYSOKOŚCI DO 40,0 m
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- 9.0 - ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
- 163 - NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

WARTOŚCI KULTUROWE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WG AZP

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- LN 15 kV - ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- w DN100 - ISTNIEJĄCY WODOCIĄG

INNE
- ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY

DP 4711E
DW 482
DG 177115E
DK S8
LN 15 kV
w DN100
1U-P
75-41/83
obr. PICHLICE
obr. WYGLĄDACZE

"MMW-projekt" s.c.,	90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49
Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na północny-wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w Gminie Sokolniki	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, inż. E. WŁODARSKA	
Źródło pochodzenia użytego materiału zasadniczego: geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Wieruszowie	
DATA: SIERPIEŃ 2026 R.	SKALA: 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/163/26

Rady Gminy Sokolniki

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sokolniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w zintegrowanym planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na północny-wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w gminie Sokolniki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) stwierdza się, że przebudowa istniejącego wodociągu gminnego wytrasowanego przez środek obszaru objętego projektem ZPI w ramach nieruchomości stanowiącej własność inwestora zgodnie z orientacyjnym przebiegiem wskazanym na rysunku ZPI, będzie stanowić inwestycję uzupełniającą, finansowaną przez inwestora inwestycji głównej, na zasadach uzgodnionych w umowie urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed ww. ustawy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/163/26

Rady Gminy Sokolniki

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę