UCHWAŁA NR XXX/178/26
RADY GMINY SOKOLNIKI

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na północny-zachód od węzła Wieluń w obrębie 0005 Pichlice, gm. Sokolniki – obszar II

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 2026 r. poz. 662, 912), 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, 781, 864, 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 19 maja 2026 r. za pośrednictwem Wójta Gminy Sokolniki, w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIV/143/26 Rady Gminy Sokolniki
z dnia 20 maja 2026 r. **w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na północny-zachód od węzła Wieluń w obrębie 0005 Pichlice, gm. Sokolniki – obszar II,** 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-zachód od węzła Wieluń w obrębie 0005 Pichlice, gm. Sokolniki – obszar II, 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 rozbudowie drogi gminnej nr 118206E wraz z włączeniem jej do drogi powiatowej nr 4711E oraz przebudową skrzyżowania poprzez budowę zjazdu do drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr ew. 472/2, obręb 0006 Prusak.

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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

14) **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);

15) **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;

16) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 3 pkt 1;

17) **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;

18) **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;

19) **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;

20) **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) strefa lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40,0 m;

8) strefa zieleni izolacyjnej;

9) strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

10) 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 **tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) teren usług lub teren produkcji oznaczony symbolem **U- P**;

2) teren parkingu lub teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **KOP-ZN**;

3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;

4) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;

5) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;

6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1-2 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 3-6 określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

§ 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 poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziale 3;

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) 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 9 lit. b;

5) 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;

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

7) 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 poszczególnych terenów zawarte w Rozdziałach: 3 i 4.

§ 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 występują wyróżnione na rysunku planu stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem:

a) AZP 75-41/81 (punkt osadniczy kultury łużyckiej, epoka brązu);

b) AZP 75-41/82 (stanowisko nieokreślone, epoka kamienia; osada kultury łużyckiej, epoka brązu-halsztat; osada kultury prapolskiej, średniowiecze; osada kultury polskiej, nowożytność).

3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych 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 stanowisk archeologicznych, o którym mowa w pkt 2 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. Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD;

2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§ 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 poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, 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 oraz ekrany dźwiękochłonne mające na celu zapewnienie odpowiednich warunków akustycznych w obrębie przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej;

2) zasięg wyróżnionej na rysunku planu strefy lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40 m od drogi dodatkowej zlokalizowanej w pasie drogowym drogi ekspresowej S8 uwzględnia zachowanie odległości planowanych obiektów budowlanych od drogi ekspresowej i dróg dodatkowych równej ich dopuszczonej maksymalnej całkowitej wysokości,

3) 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;

4) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 3, 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:

a) 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 włączenie zmienionego przebiegu drogi powiatowej Nr 4711E położonej na zachód od drogi wojewódzkiej Nr 482,

b) dodatkowo powiązany z zewnętrznym układem drogowym – drogą gminną Nr 118206E na odcinku przyległym do terenu oznaczonego symbolem 1U-P, ale wyłącznie po jej rozbudowie stanowiącej Inwestycję Uzupełniającą, o której mowa w § 1 ust.1 pkt 2;

2) wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z:

a) położonych w sąsiedztwie poza obszarem objętym planem:

- drogi ekspresowej S8,

- drogi dodatkowej usytuowanej w pasie drogowym drogi ekspresowej S8,

- drogi wojewódzkiej Nr 482,

b) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR;

3) na terenie oznaczonym symbolem 1U-P dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 4, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym wymagań dla dróg pożarowych;

4) w ramach zieleni izolacyjnej, o której mowa w §12 pkt 1 i sytuowanej w terenie oznaczonym symbolem 1U-P wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR wyklucza się lokalizację dróg wewnętrznych łączących się z ww. drogą wewnętrzną;

5) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1KOP-ZN będzie realizowana poprzez drogę powiatową Nr 4711E - teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 2KDZ.

§ 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, 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,

b) 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, 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. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) teren drogi powiatowej Nr 4711E (w tym fragment o planowanym, zmienionym przebiegu) oznaczony symbolami: 1KDZ, 2KDZ;

2) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD.

§ 17. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P: 12%;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KOP-ZN: 5%;

3) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 1KR: nie określa się.

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) 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^{o}-30^{o},

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.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP-ZN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren parkingu lub teren zieleni naturalnej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:

- zagospodarowanie w formie parkingu z towarzyszącą zielenią z zastrzeżeniem ustalenia w tiret drugie lub w formie zieleni naturalnej,

- dla fragmentu terenu położonego w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami w § 12 pkt 1,

- sieci infrastruktury technicznej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami §13.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące tj. zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) obowiązują zasady zagospodarowania:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	-istniejąca droga powiatowa DP 4711E, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna: od 0,0 m do 24,2 m;
2KDZ	-planowana zmiana przebiegu drogi powiatowej DP 4711E, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna: od 0,0 m do 29,1 m,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące tj. zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) obowiązują zasady zagospodarowania:

- droga gminna DG 118206E planowana do rozbudowy zgodnie z Inwestycję Uzupełniającą, o której mowa w § 1 ust.1 pkt 2,
- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,9 m do 15,1 m,
- lokalne poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu;

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące tj. zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) obowiązują zasady zagospodarowania:

- obecna droga powiatowa DP 4711E klasy zbiorczej do zmiany klasyfikacji po zmianie przebiegu,
- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 15,3 m;

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące tj. zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) obowiązują zasady zagospodarowania:

- droga istniejąca,
- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od: 1,0 m (we fragmencie położonym częściowi poza obszarem objętym planem) do 9,5 m,
- lokalne poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokolniki.

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

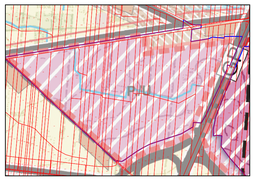
Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na północny-zachód od węzła Wieluń w obrębie 0005 Pichlice, gm. Sokolniki – obszar II

Część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/178/26 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 października 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:

obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

ZABUDOWA:

ISTNIEJĄCA:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

PROJEKTOWANA:

WMJ/U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami

PUS zabudowa produkcyjna, składów i magazynów z towarzyszącą funkcją usług

KOMUNIKACJA:

droga krajowa (stan na 01.07.2014 r.)

SP droga główna ruchu przyspieszonego (stan na 01.07.2014 r.)

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
- KOP-ZN — TEREN PARKINGU LUB TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZABUDOWA

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

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

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LN 15 kV — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

INNE

- ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY

obr. PICHLICE

obr. PRUSAK

1U-P

1KDL

1KDZ

1KDD

1KR

2KDZ

1KOP-ZN

DG 118206E

DP 471E

DW 482

DK S8

LN 15 kV

75-41/82

75-41/81

"WMW-projekt" s.c. 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49

Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego na północny-zachód od węzła Wieluń w obrębie 0005 Pichlice, gm. Sokolniki – obszar II

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU

AUTORZY: dr inż. arch. Cz. MIROSŁAW-ŚWIĄS, mgr. E. WŁODARSKA

Źródło pochodzenia użytego materiału zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Wieruszowie

DATA: PAŹDZIERNIK 2026 R. SKALA: 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/178/26

Rady Gminy Sokolniki

z dnia 29 października 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-zachód od węzła Wieluń w obrębie 0005 Pichlice, gm. Sokolniki – obszar II

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, 864, 912) stwierdza się, że rozbudowa drogi gminnej nr 118206E wraz z włączeniem jej do drogi powiatowej nr 4711E oraz przebudowa skrzyżowania poprzez budowę zjazdu do drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr ew. 472/2, obręb 0006 Prusak, 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 XXX/178/26

Rady Gminy Sokolniki

z dnia 29 października 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

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

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912),
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781). Zgodnie z przywołaną regulacją, *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy* […] *stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy* […].

Przedmiotowy projekt ZPI sporządzony jest na podstawie Uchwały Nr XXIV/143/26 Rady Gminy Sokolniki z dnia 20 maja 2026 r. **w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na północny-zachód od węzła Wieluń w obrębie 0005 Pichlice, gm. Sokolniki – obszar II.**

Obszar objęty projektem ZPI położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Wieluń" – skrzyżowania drogi ekspresowej S8 i drogi wojewódzkiej nr 482 i zajmuje powierzchnię 28,4 ha.

Projekt ZPI obejmuje:

- Inwestycję Główną – polegającą na zabudowie przemysłowej (produkcyjnej), magazynowej oraz usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz niezbędnymi instalacjami;
- Inwestycję Uzupełniającą – polegającą na rozbudowie drogi gminnej nr 118206E wraz z włączeniem jej do drogi powiatowej nr 4711E oraz przebudową skrzyżowania poprzez budowę zjazdu do drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr ew. 472/2, obręb 0006 Prusak.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia wymaganej odległości od dróg, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych: ekspresowej S8, wojewódzkiej nr 482 (Łódź (granica miasta) - granica województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego), gminnej nr 118206E (Tadziów - Prusak - Borki) oraz wewnętrznej, przylegających do przedmiotowego obszaru. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenu zabudowy mieszkaniowej - zagrodowej określono strefę wymaganego zagospodarowania zielenią izolacyjną zgodną z warunkami ustalonymi w projekcie ZPI oraz wydzielono teren oznaczony symbolem 1KOP-ZN, w ramach którego dopuszcza się m.in. zagospodarowanie w formie parkingu z towarzyszącą zielenią lub w formie zieleni naturalnej. Wskazano ponadto istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia wraz ze strefą ochronną.

W projekcie ZPI zawarto ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczące stanowisk archeologicznych nr 75-41/81 i 75-41/82.

Projekt ZPI stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki, zatwierdzonej Uchwałą Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r. zwanej dalej studium uikzp, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781). W studium uikzp obszar objęty ZPI wchodzi w skład dzielnicy działalności gospodarczej zlokalizowanej wokół węzła „Wieluń" – skrzyżowania drogi ekspresowej S8 i drogi wojewódzkiej nr 482 i określony jest jako teren:

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

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

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

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

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym cechuje się rolniczym zagospodarowaniem. W sąsiedztwie, oprócz pól uprawnych, zlokalizowane są: zabudowa zagrodowa oraz drogi publiczne: ekspresowa S8, wojewódzka nr 482 (Łódź (granica miasta) - granica województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego), gminna nr 118206E (Tadziów - Prusak - Borki) oraz wewnętrzna. W projekcie ZPI określono zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalono także zasady i warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu;
   2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: zawarte w projekcie ZPI ustalenia nie są sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń;
   3) walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie ZPI ustalono zasady zabudowy i warunki zagospodarowania przedmiotowego obszaru; określono strefowanie wysokości zabudowy oraz wskazano formę dachu i kolorystykę elewacji, zasadniczo nawiązując do parametrów ustalonych w obowiązujących dokumentach planistycznych dla zabudowy usługowo-produkcyjnej. Z uwagi na ukształtowanie obszar objęty projektem ZPI jest eksponowany z dróg publicznych: ekspresowej S8 i

wojewódzkiej nr 482; jednak nie ma on powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. W projekcie ZPI wprowadzono zakaz lokalizacji zapleczy, mogących dysharmonijnie wpłynąć na odbiór przestrzenny przedmiotowego terenu, od strony tych dróg. Na skutek realizacji projektu ZPI nastąpi zmiana charakteru krajobrazu z rolniczego na zurbanizowany. Biorąc pod uwagę lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej, jest to zmiana uzasadniona. Z uwagi na charakter i gabaryty planowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej, nowe obiekty budowlane będą stanowiły elementy krajobrazu o charakterze dominant. Należy podkreślić, że zgodnie ze studium uikzp, zadaniem priorytetowym dla gminy jest wykorzystanie przebiegu trasy S8 i węzła „Wieluń" jako szansy dla rozwoju terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z towarzyszącą funkcją usług. Proponowane w projekcie ZPI ustalenia zgodne są zatem z polityką przestrzenną gminy. Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa łódzkiego zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. na obszarze objętym projektem ZPI nie zostały określone krajobrazy priorytetowe i nie ustalono dla nich wniosków i rekomendacji;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: obszar objęty projektem ZPI znajduje się poza zasięgiem form ochrony przyrody, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakres uciążliwości dla środowiska, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych z racji prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Określone w projekcie ZPI regulacje, w szczególności dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej oraz zaopatrzenia w ciepło, zapewniają ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, gleb oraz powietrza atmosferycznego). Przez obszar objęty projektem ZPI nie przepływają cieki wodne; nie występują tu również zbiorniki wodne. Znajdują się tu urządzenia melioracji wodnych – istniejący rów melioracyjny, dla którego sformułowano szczegółowe ustalenia. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym występują użytki rolne IV-VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytki, niewymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Na obszarze nie występują grunty sklasyfikowane jako lasy, ani nie stwierdzono występowania złóż kopalin;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym projektem ZPI nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym nie sfomułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wskazano stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: 75-41/81 (punkt osadniczy kultury łużyckiej, epoka brązu) oraz 75-41/82 (stanowisko nieokreślone, epoka kamienia; osada kultury łużyckiej, epoka brązu-halsztat; osada kultury prapolskiej, średniowiecze; osada kultury polskiej, nowożytność), w zasięgu ich lokalizacji przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze

szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411): przedmiotowy obszar położony jest poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska oraz ustaleń szczegółowych. W zasięgu omawianego obszaru nie znajdują się przestrzenie publiczne, dla których konieczne byłoby zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami;

7) walory ekonomiczne przestrzeni: przedmiotowy teren zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Wieluń" – skrzyżowania drogi ekspresowej S8 i drogi wojewódzkiej nr 482, i ustalone przeznaczenie terenu dla działalności gospodarczej w pełni wykorzystuje walory ekonomiczne wynikające z tej lokalizacji.
8) prawo własności: projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego projektem ZPI nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI wymaga uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez ustalenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania umożliwiających lokalizację inwestycji związanych z działalnością gospodarczą (miejsca pracy, podatki), a tym samym rozwój gminy;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, przebudowy i rozbudowy;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912). Wójt Gminy Sokolniki zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2 ww. ustawy, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912). Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;
14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: proponowane ustalenia zawarte w projekcie ZPI nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty projektem ZPI położony jest poza terenami ujęć wód. Ustalenia dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami mają na celu zapewnienie braku negatywnego wpływu na jakość wód. Wyznaczenie terenu usług lub terenu produkcji (U-P), nie będzie mieć istotnego wpływu na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości

wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie ZPI nie wskazuje się terenów rolnictwa. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w projekcie ZPI dojdzie do zmniejszenia areału użytkowanych gruntów rolnych.

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

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

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

   Głównym celem sporządzania projektu ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania dla terenu działalności gospodarczej: produkcji lub usług wskazanego w studium uikzp.

   W projekcie ZPI uwzględniono powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem drogowym: drogą wojewódzką nr 482 (Łódź (granica miasta) - granica województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego) wyłącznie poprzez budowę nowego skrzyżowania w postaci ronda umożliwiającego włączenie zmienionego przebiegu drogi powiatowej Nr 4711E położonej na zachód od drogi wojewódzkiej Nr 482 oraz dodatkowo poprzez drogę gminną Nr 118206E na odcinku przyległym do terenu oznaczonego symbolem 1U-P, po jej rozbudowie stanowiącej Inwestycję Uzupełniającą.

   Dopuszczono rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych w obrębie przedmiotowego terenu. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1KOP-ZN będzie realizowana poprzez drogę powiatową Nr 4711E - teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 2KDZ. Istniejący układ komunikacyjny umożliwia korzystanie z publicznego transportu zbiorowego oraz ułatwia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na lokalizację nowego obszaru inwestycyjnego, jego wyznaczenie nie będzie mieć istotnego wpływu na zmianę transportochłonności układu przestrzennego.

   W dokumencie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym, wymogi dotyczące maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie mają zastosowania. Wyznaczenie nowego obszaru inwestycyjnego zgodne jest z ustaleniami studium uikzp.

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

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

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

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

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

W analizie wskazano, że planowane działania planistyczne powinny uwzględniać:

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

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

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

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

Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządzony został projekt ZPI. W granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej ani inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym czy lokalnym. W ramach zawartej umowy urbanistycznej przewiduje się realizację przez inwestora sieci wodociągowej jako inwestycji uzupełniającej.

Niniejszej szacunkowej oceny wpływu na finanse publiczne nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych lub roszczeń. Zasadność

i wysokość roszczeń są rozstrzygane przez sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych w oparciu o operaty szacunkowe.

Opłata jednorazowa, tzw. renta planistyczna.

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

Zmiana planu skutkować może:

- kosztami dla gminy – jeżeli uchwalenie planu uniemożliwi lub istotnie ograniczy korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub jeżeli wartość nieruchomości spadła (jeżeli w ciągu 5 lat nastąpi sprzedaż nieruchomości właściciel lub wieczysty użytkownik może żądać odszkodowania lub domagać się wykupu nieruchomości przez gminę),
- wpływami do budżetu gminy – jeżeli na skutek zmiany planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa ją w ciągu 5 lat od daty wejścia planu w życie.

Na skutek ustaleń projektu ZPI nastąpi wzrost wartości nieruchomości, związany ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia terenów rolnych (R) na tereny usług lub produkcji (U-P). Przewiduje się, że nastąpi wzrost wartości z 35 zł/m2 do 100 zł/m2 (65 zł/m2). Zgodnie z ustaleniami projektu ZPI, opłata jednorazowa jaką gmina będzie pobierać w przypadku sprzedaży nieruchomości wyniesie 12% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku sprzedaży, w okresie 5 lat, wszystkich działek objętych ustaleniami projektu ZPI, wpływy do budżetu gminy wyniosłyby 283 678 m2x 65 zł m2 x 12%=: 2 212 688 zł. Jest to jednak kwota maksymalna, która mogłaby zasilić budżet gminy z tytułu renty planistycznej

w przypadku sprzedaży wszystkich gruntów w okresie 5 lat od uchwalenia ZPI.

Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

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

Po zagospodarowaniu przedmiotowego obszaru, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntów i budynków, przyczyniający się do wzrostu dochodów gminy. Ustalenia w projekcie ZPI umożliwiają realizacji inwestycji w nowo wyznaczonym terenie usług lub produkcji (U-P) o powierzchni 246 944 m2. Zgodnie z ustaleniami projektu ZPI nadziemna intensywność zabudowy dla terenu usług lub produkcji (U-P) wynosi 1,9, więc maksymalna suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków nie może przekroczyć 469 194 m2. Maksymalna wartość podatku od budynków przy maksymalnym wykorzystaniu terenu wyniesie rocznie: **469 194 m^2 * 30,0 zł/m^2 = 14 075 820 zł.**

Maksymalna wartość podatku od gruntu po zagospodarowaniu całego terenu wyniesie rocznie:

246 944 m^2 * 1,45 zł/m^2 = 358 069 zł.

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

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

Rok	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*Łącznie wpływy w okresie 10 lat*
Stopień zainwestowania [%]	0	0	0	0	30	30	30	60	60	60	
Podatek od gruntów	0	0	0	0	107 421	107 421	107 421	214 841	214 841	214 841	966 786
Podatek od budynków	0	0	0	0	4 222 746	4 222 746	4 222 746	8 445 492	8 445 492	8 445 492	38 004 714
											38 971 500

Źródło: opracowanie własne

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

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