

Projekt

z dnia 18 września 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XIV/.../25  
RADY GMINY SOKOLNIKI**

z dnia ..... 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 37ec ust. 1 oraz art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego obszar inwestycji głównej dla obszaru położonego na północny-wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w Gminie Sokolniki.

2. Obszar opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego określono na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Do negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej, o których mowa w art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, z ramienia Rady Gminy Sokolniki wyznacza się Pana Zbigniewa Kowalczyka.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokolniki.

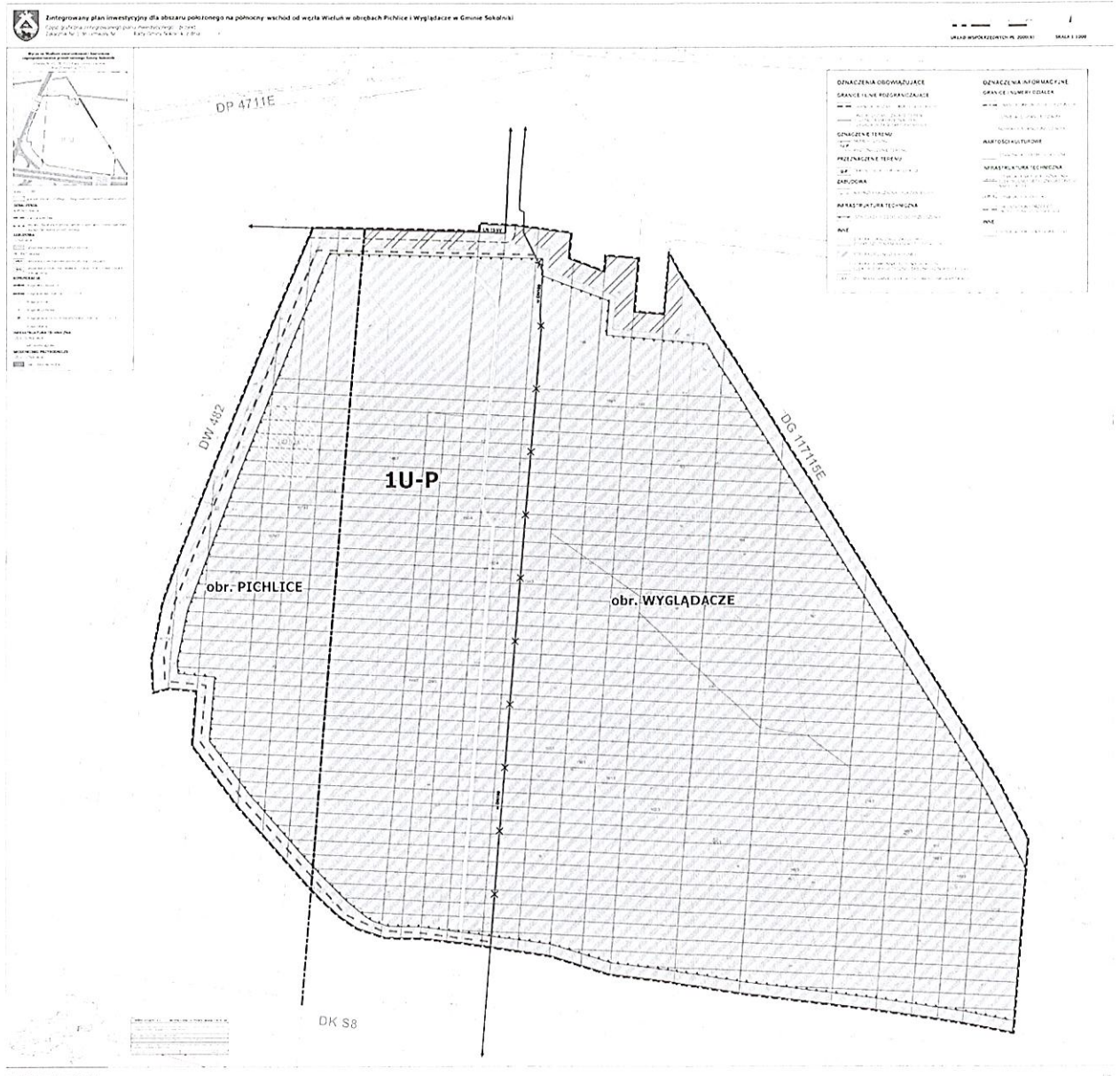
**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Sokolniki

**Rafał Prukop**

**RADCA PRAWNY**  
  
**Radosław Karczmar**

z dnia ... września 2025 r.



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XIV/.../25**  
**RADY GMINY SOKOLNIKI**

z dnia ... 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**

Zintegrowany plan inwestycyjny został wprowadzony jako nowe narzędzie planistyczne ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 24 września 2023 r.

Zintegrowany plan inwestycyjny (zwany dalej ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI.

ZPI uchwalany jest przez Radę Gminy, na wniosek inwestora składany za pośrednictwem Wójta Gminy Sokolniki. Dokument ten musi spełniać warunki, jakie stawia się projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 1 sierpnia 2025 r. do Wójta Gminy Sokolniki wpłynął wniosek Pana Karola Franczaka, o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na północny-wschód od węzła Wieluń w obrębach Pichlice i Wyglądacze w Gminie Sokolniki z przeznaczeniem na teren usług lub produkcji (U-P).

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) - zwana dalej ustawą Rada Gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI. W przypadku wyrażenia zgody przez radę gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI Wójt podejmuje kolejne działania określone w art. 37ec ustawy.

W trakcie procedury uchwalania ZPI będzie zawierana umowa urbanistyczna w formie aktu notarialnego regulująca wzajemne zobowiązania gminy i inwestora związane z jego przyjęciem. Jej skutki prawne powstają z dniem wejścia w życie ZPI.

Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.

Zgodnie z art. 37ed ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:

- 1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;
- 3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy.

Przez umowę urbanistyczną gmina może:

- 1) zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres działań własnych gminy;
- 2) zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy.

W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby - przewodniczący rady gminy. Ustawa nie przesądza, czy osoba wyznaczona przez radę gminy musi być członkiem rady. Dopuszczalna wydaje się sytuacja, w której rada do negocjacji deleguje osobę fachową, ciesząc się zaufaniem rady, niekoniecznie z samego jej składu. Koszty związane ze sporządzeniem ZPI ponosić będzie wnioskodawca. Wzajemne

zobowiązania gminy i inwestora związane z przyjęciem zintegrowanego planu inwestycyjnego określone zostaną w umowie urbanistycznej. Skutki finansowe wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego określone zostaną w prognozie finansowej skutków uchwalenia zintegrowanego planu finansowego, o której mowa w § 10 Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).