

Projekt

z dnia 9 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXI/.../26
RADY GMINY SOKOLNIKI**

WÓJT GMINY SOKOLNIKI

Sylwester Skrzypek

z dnia 2026 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy 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 i poz. 1436 z 2026r. poz. 252) oraz art. 32 ust. 2 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, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.) po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po zapoznaniu się z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przyjmuje się ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki.

§ 2. Stwierdza się, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki przyjęte uchwałą nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki, jest aktualne.

§ 3. Stwierdza się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki wymagają aktualizacji w części, w zakresie określonym w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sokolniki”.

§ 4. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sokolniki” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Sokolniki**Rafał Prukop**

Załącznik do uchwały nr XXI/.../26

Rady Gminy Sokolniki

z dnia.....2026 r.

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOKOLNIKI
ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY
SOKOLNIKI



Sokolniki, luty 2026 r.

I. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przystąpiono do oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sokolniki oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki.

W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przytoczonym powyżej artykule, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało zastąpione planem ogólnym. Natomiast zgodnie z ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 527), art. 65 wyżej cytowanej ustawy otrzymał brzmienie „Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe”.

W celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych, Wójt Gminy Sokolniki dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, Wójt Gminy przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych. Stanowi o tym zapis art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa powyżej, Rada Gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizując zapisy art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym opracowaniu dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych oraz przeprowadzono analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych oraz studium. Dokonano również analizy zakresu ustaleń planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wobec obowiązujących przepisów. Dodatkowo wzięto pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Dane dotyczące pozwoleń na budowę zostały pozyskane z oficjalnych rejestrów i baz danych, m.in. <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>. Analizie i ocenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym został poddany okres od dnia 29 września 2016 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. na terenie gminy Sokolniki obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki oraz 3 plany miejscowe:

- 1) plan miejscowy obejmujący obszar położony w miejscowości Bagatelka przyjęty 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) plan miejscowy obejmujący obszar położony w miejscowości Walichnowy przyjęty 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) plan miejscowy obejmujący obszar położony w miejscowości Walichnowy przyjęty 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 latach 2016 - 2025 nie nastąpiła zmiana w całkowitej powierzchni pokrycia terenu gminy Sokolniki planami miejscowymi. Można jedynie zauważyć, że zwiększyła się powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na koniec 2025 r. łączna powierzchnia pokrycia terenu gminy Sokolniki obowiązującymi planami miejscowymi, wyniosła 45,22 ha, czyli ok. 0,005 % powierzchni całej gminy.

W obowiązujących planach miejscowych najwięcej terenów stanowiły tereny produkcyjno – usługowe oraz OZE, przy niewielkim udziale terenów zabudowy mieszkaniowej. W latach objętych analizą nie wpłynęły żadne wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. W tym czasie nie wpłynęły również wnioski o zmianę Studium.

II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Ogólną i podstawową zasadą jest, że inwestycje budowlane realizowane są na podstawie planu miejscowego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, może nastąpić w drodze decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy stanowi w zasadzie szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i przy zachowaniu jakich warunków może na danym terenie zostać wybudowany, pozostając w zgodzie z przepisami prawa, przy czym ma ona charakter deklaracyjny i nie ma takiej kształtującej roli jak plan miejscowy, nie rodzi żadnych uprawnień wobec nieruchomości ani nie daje prawa do rozpoczęcia robót budowlanych. Decyzja o warunkach zabudowy stwierdza dopuszczalność, z punktu widzenia przepisów prawa, określonego rodzaju zamierzenia inwestycyjnego wobec wskazanego terenu, nie przesądza natomiast o możliwości realizacji inwestycji, ani nie rozstrzyga o rozwiązaniach technicznych przy wznoszeniu obiektu, czy też ominięcia ewentualnych kolizji.

W poniższej tabeli zestawiono liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W latach 2016-2025 Wójt Gminy Sokolniki wydał ogółem 1139 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z czego 1050 decyzji o warunkach zabudowy, 89 decyzji ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Lata	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Liczba wydanych decyzji ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego	Łączna liczba w danym roku
2016	61	2	63
2017	54	7	61
2018	125	8	133
2019	100	0	100
2020	91	12	103
2021	113	15	128
2022	50	12	62
2023	74	5	79
2024	97	17	114
2025	285 (wydanych 134)	11 (8 wydanych)	296
RAZEM	1050	89	1139

Wśród wszystkich decyzji o warunkach zabudowy przeważały te, które dotyczyły inwestycji związanych z nową zabudową mieszkaniową jednorodzinną i towarzyszącym jej budynkom gospodarczym. Wiele decyzji dotyczyło rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania. Nie da się jednoznacznie określić, które rejony Gminy cieszyły się największym zainteresowaniem. Jednakże można zauważyć, że decyzje dotyczące wspomnianych inwestycji zostały wydane na obszarze miejscowości, takich jak: Pichlice, Góry, Gumnisko, Zagórze, Stary Ochędzyn. Decyzje dla lokalizacji zabudowy usługowo-przemysłowej koncentrują się w miejscowości Prusak i Nowy Ochędzyn.

Decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły przede wszystkim budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, budowy i przebudowy dróg publicznych, a także infrastruktury uzdatniania wody.

Według zasobów Urzędu Gminy w Sokolnikach, najwięcej pozwoleń na budowę wydano na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, a więc na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W latach objętych analizą wydano 10 wypisów i wyrysów z planów miejscowych.

Do końca 2024 roku, na terenie Gminy można zaobserwować stały wzrost, natomiast od 2025 roku nastąpił znaczący wzrost wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, a także związanych bezpośrednio z realizacją inwestycji – pozwoleń na budowę. Analiza pozwoleń na budowę wskazuje, że znacząca ilość decyzji o warunkach zabudowy ma swoją kontynuację w postaci pozwoleń na budowę.

III. Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy. Dotychczas było to opracowanie obligatoryjne, sporządzane dla terenu całej gminy, stanowiące narzędzie do kształtowania polityki przestrzennej samorządu oraz wyrażające jego poglądy i postanowienia związane z rozwojem gminy. W związku z nowelizacją ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do studium będzie on aktem prawa miejscowego.

Aktualnie obowiązujące Studium zostało przyjęte Uchwałą nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki i zostało opracowane na podstawie art. 9 ust. 1 ówczesnego brzmienia przepisów – ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Przedmiotowe Studium zostało sporządzone dla całego obszaru granic administracyjnych gminy Sokolniki.

W związku ze zmieniającą się sytuacją społeczno-gospodarczą, podjęto dyskusję w zakresie potrzeby weryfikacji wizji kierunków rozwoju gminy oraz przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na jej terenie. Postulaty uzasadniały konieczność zmian ustaleń dotyczących zagospodarowania przestrzennego części gminy, jednakże na wprowadzone zmiany przepisów, odstąpiono od zmiany Studium. Dalsze prace w tym zakresie zostały wstrzymane, co wynikało ze zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Studium straci moc z mocy samego prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe przepisy przejściowe należy przyjąć, że z uwagi na brak podjęcia prac nad zmianą studium, obecnie możliwe do przeprowadzenia procedury w zakresie studium będą mogły dotyczyć wyłącznie lokalizacji inwestycji, o których mowa art. 65 ust. 2 pkt 2 i 3 ww. ustawy. W wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki uznaje się za aktualne.

IV. Analiza aktualności planów miejscowych wobec istniejących przepisów

4.1. Plan miejscowy obejmujący obszar położony w miejscowości Bagatelka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Bagatelka (obwód geodezyjny Kolonia Sokolniki) został przyjęty Uchwałą nr XX/106/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 września 2016 r. Plan określa przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy, a także wprowadza między innymi regulacje w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu.

W granicach opracowania wyznaczono tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu funkcjonalnym. Obejmują one tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług oznaczone symbolem P-U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolem MN/U, tereny infrastruktury technicznej (T), teren ciągu pieszko-jezdnego (KDW-Y) oraz teren wód śródlądowych – rowu (WS).

Dla terenu P-U ustalono jako podstawowe przeznaczenie zabudowę produkcyjną, magazynową, składową oraz usługową, z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia. Jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano obiekty administracyjne i socjalne, urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (m.in. stacje paliw, myjnie, stacje napraw), instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW (z wyłączeniem turbin wiatrowych), a także place manewrowe, parkingi, zieleń oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Dla terenu MN/U jako podstawowe przeznaczenie ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszczono również lokalizację usług, w tym rzemiosła, pod warunkiem że ich uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Ponadto możliwa jest realizacja parkingów, zieleni oraz infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy określa również szczegółowe parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy, w tym maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną i maksymalną

intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną liczbę miejsc do parkowania, maksymalną wysokość zabudowy oraz kąt nachylenia połaci dachowych.

Analiza wykazała konieczność częściowej zmiany ustaleń planu w zakresie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania działek o numerach ewidencyjnych: 234/1, 235/3, 235/4, 234/2, 235/1, 237/4, 236/3, położonych w miejscowości Bagatelka, obręb 0007 Kolonia Sokolniki. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego w obecnym kształcie ograniczają możliwość racjonalnego zagospodarowania wskazanych nieruchomości, uniemożliwiając realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli działek. Ograniczenia te wynikają przede wszystkim z aktualnych granic stref funkcjonalnych, przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zakresu wyznaczonej strefy izolacyjnej.

Proponowane zmiany obejmują:

- 1) rozszerzenie strefy MN/U do północnej granicy geodezyjnej działek nr 234/1, 235/3 i 235/4 oraz przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do 4 m od granicy działek.
- 2) wyznaczenie strefy P-U w granicach działek nr 234/2 i 235/1 wraz z przesunięciem strefy izolacyjnej na te działki przy zachowaniu jej ciągłości na działce nr 236/3 od strony zachodniej.
- 3) zmniejszenie obszaru P-U na działce nr 237/4 oraz korektę granicy obszaru objętego planem,
- 4) dostosowanie nazewnictwa i oznaczeń stref do aktualnie obowiązujących przepisów.

Zmiany te mają charakter porządkujący i dostosowujący zapisy planu do realnych potrzeb inwestycyjnych, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego. Dokonana analiza wykazała, że projektowane zmiany nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki, przyjętego Uchwałą Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r. Studium stanowi podstawę prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz punkt odniesienia dla oceny zgodności projektów planów miejscowych. Planowana zmiana pozostaje w zgodzie z kierunkami zagospodarowania określonymi w tym dokumencie. Obszar objęty zmianą planu:

- 1) nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000, parków krajobrazowych czy rezerwatów przyrody,
- 2) nie leży na terenach szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) nie obejmuje terenów górniczych, obszarów osuwiskowych ani udokumentowanych złóż,
- 4) nie występują na nim obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- 5) nie obejmuje terenów uznanych w Studium za obszary przestrzeni publicznych.

Teren posiada zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi publiczne (w tym drogę powiatową nr 4715E relacji Sokolniki–Bolesławiec oraz drogę gminną nr DG 118212E) oraz drogi wewnętrzne. W toku sporządzania zmiany planu zostanie opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, która – zgodnie z obowiązującymi przepisami – podlegać będzie opiniowaniu przez właściwy organ ochrony środowiska szczebla wojewódzkiego. Zmiana planu powinna uwzględniać zasadę poszanowania prawa własności, wyrażoną w art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Proponowane rozwiązania planistyczne:

- 1) umożliwią racjonalne wykorzystanie nieruchomości,
- 2) dostosują przeznaczenie terenów do rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych,
- 3) nie naruszają interesu publicznego,
- 4) zachowują zasady ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i funkcjonalnych, zgodność planowanych zmian ze Studium oraz potrzebę zapewnienia racjonalnego i efektywnego zagospodarowania terenu, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru. Planowana zmiana stanowi działanie celowe, uzasadnione zarówno względami przestrzennymi i gospodarczymi, jak i zasadą poszanowania prawa własności, przy jednoczesnym zachowaniu interesu publicznego oraz zgodności z polityką przestrzenną Gminy Sokolniki.

4.2. Plan miejscowy obejmujący obszar położony w miejscowości Walichnowy (obszar I).

Plan miejscowy dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar I) został przyjęty Uchwałą nr XX/107/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 września 2016 r. i określa zasady zagospodarowania przestrzennego terenu oraz jego funkcjonalne podziały. Dokument ten wyznacza przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające oraz parametry i wskaźniki zabudowy, co umożliwia harmonijny rozwój obszaru przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usługowej (oznaczone symbolem P-U), zieleń naturalną (ZN), zieleń leśną (ZL) oraz drogi publiczne (KD). Podział ten zapewnia przejrzysty i funkcjonalny układ przestrzenny, umożliwiający zarówno realizację inwestycji gospodarczych, jak i zachowanie terenów zielonych oraz infrastruktury komunikacyjnej.

Plan miejscowy uwzględnia również szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W obszarze objętym planem obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określona maksymalna intensywność i powierzchnia zabudowy oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii, a także przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się jedynie przedsięwzięcia potencjalnie oddziałujące na środowisko, pod warunkiem przeprowadzenia wymaganej oceny oddziaływania wraz z raportem środowiskowym. Ponadto plan przewiduje ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych oraz obowiązek rozwiązywania kolizji z nieujętych w ewidencji systemami odwadniającymi w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód. Na terenie objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, strefy ochrony ujęć wód, obszary zagrożone powodzią ani tereny górnicze czy osuwiskowe. Fragmenty terenów P-U, ZL i ZN obejmują udokumentowane, zaniechane złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Tadziów”, które pozostaje chronione do czasu wykreślenia z Bilansu Zasobów Ziół Kopalni w Polsce. Obszar nie podlega ochronie akustycznej ani nie obejmuje krajobrazów priorytetowych.

Plan uwzględnia także ochronę dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie stwierdzono obecności zabytków nieruchomych ani ruchomych, chronionych krajobrazów kulturowych ani dóbr kultury współczesnej wymagających szczególnej ochrony, co pozwala na swobodną realizację inwestycji zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenów.

Dla zachowania ładu przestrzennego i estetyki zagospodarowania, plan określa także parametry i wskaźniki zabudowy, w tym maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną liczbę miejsc parkingowych, maksymalną wysokość budynków oraz kąt nachylenia połaci dachowych. Ustalanie tych parametrów pozwala na kontrolowane kształtowanie zabudowy, zapewniając zarówno funkcjonalność, jak i harmonijny wygląd przestrzeni.

Analiza obowiązującego planu miejscowego dla obszaru Walichnow (obszar I) wykazuje, że dokument w pełni odpowiada aktualnym potrzebom zagospodarowania przestrzennego i funkcjonalnego rozwoju gminy. Plan wyznacza wyraźne przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające oraz określa szczegółowe parametry zabudowy, zapewniając ład przestrzenny, ochronę środowiska oraz harmonijną kompozycję krajobrazu. Uwzględniono również zasady ochrony przyrody, melioracji, dziedzictwa kulturowego i bezpieczeństwa środowiskowego, a na terenie objętym planem nie występują ograniczenia ani przesłanki wymagające zmian w zakresie zabudowy, ochrony środowiska czy dziedzictwa kulturowego. W związku z tym obowiązujący plan pozostaje aktualny i nie zachodzi potrzeba jego zmiany.

4.3. Plan miejscowy obejmujący obszar położony w miejscowości Walichnowy (obszar II).

Plan miejscowy dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar II) został przyjęty Uchwałą nr XX/108/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 września 2016 r. i określił przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania przestrzennego oraz wytyczne dla realizacji inwestycji w obszarze farmy fotowoltaicznej. Dokument ten uwzględnił potrzeby rozwoju energetyki odnawialnej, ochronę środowiska, ładu przestrzennego oraz estetyki krajobrazu. Na obszarze objętym planem, oznaczonym symbolem EF, ustalono jako podstawowe przeznaczenie terenów urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, realizowane w formie farmy fotowoltaicznej. W ramach tego przeznaczenia dopuszczono place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne niezbędne dla serwisowania farmy w okresie budowy i eksploatacji, a także sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy, w tym przyłączenia do krajowego systemu elektroenergetycznego. Dopuszczalne przeznaczenie obejmuje zabudowę towarzyszącą

funkcjonowaniu farmy, inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nieujęte w systemie elektroenergetycznym oraz uprawy rolne i nieurządzoną zieleń naturalną. Ustalono również szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego, w tym wygląd ogrodzeń. Maksymalna wysokość ogrodzenia wraz z cokołem wynosi 2,0 m, a stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń z przęsłami z płyt betonowych zostało zakazane; dopuszczono jedynie ogrodzenia ażurowe, przy czym słupy i cokoły mogą być wykonane z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych. Na obszarze objętym planem wprowadzono ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy. Zakres oddziaływania inwestycji jest ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiadał tytuł prawny, z wyłączeniem przedsięwzięć celu publicznego w zakresie łączności publicznej. Na terenie objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwiskowe, udokumentowane złoża surowców ani krajobrazy priorytetowe. Obszar nie podlega ochronie akustycznej, a poszczególne tereny zostały przypisane do odpowiednich kategorii z dopuszczalnym poziomem hałasu. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono obecności zabytków nieruchomych ani ruchomych, chronionych krajobrazów kulturowych ani dóbr kultury współczesnej wymagających szczególnej ochrony, co umożliwia swobodną realizację inwestycji zgodnie z przeznaczeniem terenów i wytycznymi planu. Ustalono parametry i wskaźniki zabudowy, w tym maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną liczbę miejsc parkingowych, maksymalną wysokość zabudowy oraz kąt nachylenia połaci dachowych, co pozwoli na kontrolowane i harmonijne kształtowanie inwestycji w przestrzeni oraz zachowanie ładu przestrzennego.

Analiza obowiązującego planu miejscowego dla obszaru Walichnów (obszar II) wykazuje, że dokument w pełni odpowiada aktualnym potrzebom zagospodarowania przestrzennego i funkcjonalnego rozwoju gminy. Plan wyznacza wyraźne przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające oraz określa szczegółowe parametry zabudowy, zapewniając ład przestrzenny, ochronę środowiska oraz harmonijną kompozycję krajobrazu. Uwzględniono również zasady ochrony przyrody, melioracji, dziedzictwa kulturowego i bezpieczeństwa środowiskowego, a na terenie objętym planem nie występują ograniczenia ani przesłanki wymagające zmian w zakresie zabudowy, ochrony środowiska czy dziedzictwa kulturowego. W związku z tym obowiązujący plan pozostaje aktualny i nie zachodzi potrzeba jego zmiany.

V. Podsumowanie

Przedmiotem analizy była ocena aktualności obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki* oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów gminy.

Obowiązujące Studium zostało przyjęte uchwałą z dnia 29 kwietnia 2015 r. i sporządzone na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. W związku z nowelizacją przepisów z 2023 r., dokument ten utraci moc najpóźniej z dniem 30 czerwca 2026 r., kiedy zostanie zastąpiony planem ogólnym gminy. Do tego czasu zachowuje jednak pełną moc obowiązującą. 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.

W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano trzy obszary:

1. **Bagatelka (obręb Kolonia Sokolniki)** – stwierdzono konieczność częściowej zmiany planu w celu umożliwienia racjonalnego zagospodarowania wskazanych działek. Proponowane korekty mają charakter porządkujący i dostosowujący zapisy planu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości. Zmiany te pozostają zgodne ze Studium oraz nie naruszają interesu publicznego ani zasad ładu przestrzennego.

2. **Walichnowy (obszar I)** – analiza wykazała pełną aktualność obowiązującego planu. Dokument w sposób kompleksowy reguluje zasady zagospodarowania, uwzględnia ochronę środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz zapewnia harmonijny rozwój przestrzenny. Nie zachodzą przesłanki uzasadniające jego zmianę.

3. **Walichnowy (obszar II – farma fotowoltaiczna)** – plan w pełni odpowiada aktualnym potrzebom rozwoju odnawialnych źródeł energii oraz spełnia wymogi w zakresie ochrony środowiska i ład przestrzennego. Ustalenia planu są precyzyjne i zapewniają kontrolowane kształtowanie inwestycji. Nie stwierdzono potrzeby jego aktualizacji.

VI. Wnioski końcowe

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki należy uznać za aktualne do czasu jego wygaśnięcia z mocy prawa, tj. nie później niż do 30 czerwca 2026 r.

2. Z uwagi na zmiany legislacyjne oraz wprowadzenie planu ogólnego gminy, zasadne jest skoncentrowanie działań planistycznych na przygotowaniu nowego dokumentu planistycznego, zamiast inicjowania szerokiej zmiany Studium.

3. Spośród analizowanych planów miejscowych:

- plan dla Bagatelki wymaga częściowej zmiany w celu umożliwienia racjonalnego wykorzystania nieruchomości oraz dostosowania zapisów do realnych potrzeb inwestycyjnych,
- plany dla Walichnów (obszar I i II) pozostają aktualne i nie wymagają zmian.

4. Planowane działania planistyczne powinny uwzględniać:

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

Przystąpienie do zmiany planu miejscowego dla obszaru Bagatelka jest działaniem celowym, uzasadnionym zarówno względami gospodarczymi, jak i przestrzennymi, przy jednoczesnym zachowaniu interesu publicznego.

WÓJT GMINY SOKOLNIKI

Sylwester Skrzypek