

**Uchwała Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dniar.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu w rejonie ul. Sprzeczej w Suchym Lesie, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5

Na podstawie art. 14 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.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu w rejonie ul. Sprzeczej w Suchym Lesie, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5.

2. Obszar sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje teren inwestycji głównej, tj. działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5 o łącznej powierzchni 4,9 ha.

3. Granice obszaru przystąpienia oznaczone zastały na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Gminy Suchy Las

Joanna Pałowska

Uzasadnienie

Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani zintegrowanym planem inwestycyjnym. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las przeznacza obszar pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczoną symbolem MU. Profil funkcjonalny tego przeznaczenia umożliwia realizację nowej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o maksymalnie 6 mieszkaniach na każdy budynek, a także lokalizację terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

W ramach inwestycji głównej ZPI, planuje się wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o nie więcej, niż 6 mieszkaniach, a także towarzyszące im tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg wewnętrznych i parkingów. Zamierzenie inwestycyjne ukierunkowane jest na stworzenie osiedla mieszkaniowego wyposażonego w różnego rodzaju infrastrukturę niezbędną do zapewnienia wysokiej jakości, atrakcyjnej przestrzeni.

Inwestycja uzupełniająca obejmować będzie ...(do ustalenia na dalszym etapie)

Opracowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego zapewni ekspansję zabudowy i zagospodarowania w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju – przy ustaleniu odpowiednich wskaźników wykształcony zostanie harmonijny i spójny układ urbanistyczny.

**OBSZAR OBJĘTY UCHWAŁĄ O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU
INWESTYCYJNEGO DLA TERENU W REJONIE UL. SPRZECZNEJ W SUCHYM LESIE**



Uchwała Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dniar.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu w rejonie ul. Sprzecznej w Suchym Lesie, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1130), w związku z uchwałą nr Rady Gminy Suchy Las z dnia roku, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu w rejonie ul. Sprzecznej w Suchym Lesie, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5 – zwany dalej „planem” – po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., ze zmianami.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) *raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do projektu planu* – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 3) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 4) **willi miejskiej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300,0 m², składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej, niż 6 mieszkań.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW, 2MW, 3MW**;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1US-ZP, 2US-ZP, 3US-ZP**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów, oznaczone symbolami **1KR-KOP, 2KR-KOP, 3KR-KOP**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji szyldów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
 - a) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 5) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszczenie stosowania na terenach parkingów nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych pozwalających na retencjonowanie wód opadowych;
- 7) w miejscach wolnych od zabudowy i zagospodarowania lokalizację powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6

Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie wolnostojących willi miejskich;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m przy czym nie więcej, niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,9;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 8) poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 0,5 m n.p.t.;
- 9) kolorystyka elewacji budynków:
 - a) odcienie bieli, szarości i beży, kolory naturalne okładziny drewnianej z dopuszczeniem realizacji elewacji wykonanych z cegły, kamienia, betonu, spieków,
 - b) stosowanie koloru dominującego dla minimum 70% łącznej powierzchni wszystkich ścian zewnętrznych w budynku;
 - c) stosowanie maksymalnie 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku, przy czym dopuszcza się stosowanie między innymi aluminium, blachy ocynkowanej, stali nierdzewnej i materiałów drewnopodobnych w celu podkreślenia detali architektonicznych budynku,
- 10) dopuszczenie wydzielenia ogródków stanowiących część mieszkań znajdujących się na parterze, przy czym wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 1,5 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KR-KOP, 2KR-KOP, 3KR-KOP;
- 14) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600,0 m²;
- 15) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej, niż 2 stanowiska postojowe na każde mieszkanie;

- 16) możliwość bilansowania potrzeb parkingowych w terenach dróg wewnętrznych w sąsiedztwie.
2. Dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1US-ZP**, **2US-ZP**, **3US-ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację obiektów sportu i rekreacji, które stanowić będą uzupełnienie dla funkcji mieszkalnej wielorodzinnej – takich jak plac zabaw, boiska, siłownia zewnętrzna, skatepark – wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 3) lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz elementów infrastruktury technicznej;
 - 4) lokalizację zieleni wysokiej oraz ozdobnej zieleni średniej i niskiej, a także skwerów, parków kieszonkowych, alejek i obiektów małej architektury;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
3. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów, oznaczonych symbolami **1KR-KOP**, **2KR-KOP**, **3KR-KOP** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokościach zgodnych z liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku planu;
 - 2) lokalizację parkingów nadziemnych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszczenie wydzielenia ścieżek rowerowych i chodników;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z komunikacją drogową, niezbędnych do zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

§ 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału.
2. W przypadku przystąpienia do scalania podziału w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się:
 - 1) nakaz podziału zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) minimalną powierzchnię działki – 600,0 m² na terenach MW;
 - 3) nakaz położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych w przedziale od 70° do 110°.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 7,0 m w każdą stronę od osi linii – do czasu jej skablowania;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) nakaz uwzględnienia położenia obszaru planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę w otoczeniu lotniska Poznań-Ławica;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w granicach jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) nr 60 o kodzie GW600060 poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z zapisami przedmiotowego planu.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z §8, ust. 1, pkt 15;
- 3) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR-KOP, 2KR-KOP, 3KR-KOP, maksymalna szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 5) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 6) dopuszczenie realizacji zielonej infrastruktury w miejscach wolnych od utwardzeń;
- 7) dopuszczenie stosowania powierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych na stanowiskach postojowych;
- 8) na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10,
- 9) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości ...%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 17

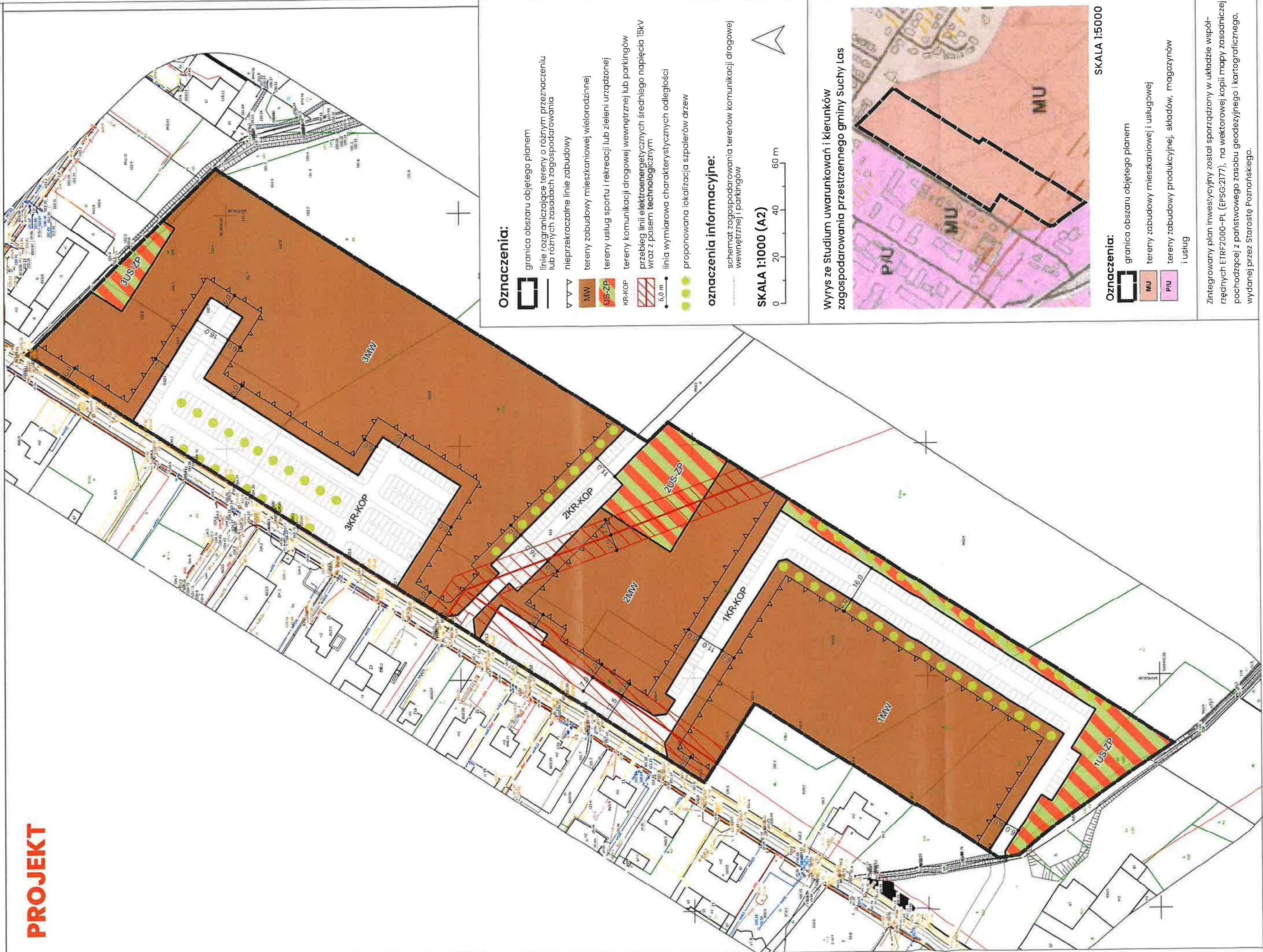
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

dla terenu w rejonie ul. Sprzecznej w Suchym Lesie,
obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5

PROJEKT

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las z dnia r.



Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony w układzie współrzędnych ETRF2000-PL (EPSG:2177), na wektorowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydanej przez Starostę Poznańskiego.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Urząd Gminy Suchy Las, ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las**

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: **Polska**

Województwo: **wielkopolskie**

Powiat: **poznański**

Gmina: **Suchy Las**

Ulica:

Nr domu:

Nr lokalu: -

Miejscowość:

Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: **Polska**

Województwo: **wielkopolskie**

Powiat:

Gmina:

Ulica:

Nr domu:

Nr lokalu: -

Miejscowość: . . .

Kod pocztowy: . . .

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: **Polska**

Województwo: **wielkopolskie**

Powiat:

Gmina:

Ulica:

Nr domu:

Nr lokalu: -

Miejscowość: .

Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) dla terenu działek o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4, i 934/5, obręb 0004 [Suchy Las], gmina Suchy Las.

Sporządzenie przedmiotowego planu respektuje politykę przestrzenną gminy określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wskazane działki przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Funkcja ta umożliwia, między innymi, realizację nowej zabudowy wielorodzinnej mającej do sześciu lokali mieszkalnych, zabudowy usług sportu i rekreacji, czy terenów zieleni urządzonej.

Zgodnie z projektem ZPI, obszar przeznaczony zostanie pod tereny zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskich z maksymalnie sześcioma lokalami mieszkalnymi w budynku. Ponadto, inwestycja przewiduje wydzielenie terenów dedykowanych zieleni urządzonej oraz funkcjom usług sportu i rekreacji (w tym place zabaw, boiska, mała architektura), które uatrakcyjnią przestrzeń i zaspokoją potrzeby przyszłych mieszkańców tego terenu, dając im bezpośredni dostęp do wysokiej jakości, dobrze wyposażonych terenów zielonych. Co więcej, na terenie wydzielona zostanie sieć dróg wewnętrznych, pozwalających na spójną obsługę terenu i zaopatrzenie w niezbędne miejsca postojowe.

Sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego pozwoli na rozwój zabudowy i zagospodarowania w sposób uporządkowany i harmonijny. W planie uwzględnione zostaną parametry takie, jak maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość budynków czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co przełoży się na wykształcenie układu respektującego zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Mając na uwadze intensywną ekspansję zabudowy i zagospodarowania na terenie gminy Suchy Las, należy zadbać o to, aby dalszy rozwój odbywał się w sposób kontrolowany – na co pozwoli sporządzenie przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

W ramach ZPI przewiduje się realizację inwestycji uzupełniającej, której zakres zostanie ustalony z Urzędem Gminy Suchy Las w trakcie procedury sporządzania ZPI.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę

☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: _____

Data: _____

28.02.2025 r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Suchy Las, dnia 301 2025 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Niniejszym upoważniam _____ legitymującego się
adres korespondencyjny ul. _____

do reprezentowania nas w sprawach związanych z procedowaniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) dla terenu zlokalizowanego przy ul. Sprzecznej, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5, obręb 0004 [Suchy Las], w tym w składaniu wszelkich wniosków, odbiorze korespondencji oraz tworzeniu projektu ZPI.

Niniejsze pełnomocnictwo nie upoważnia do zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu mocodawcy.

(podpis)

P. P. 2. el. i. 2.
04.03.25r.

NPP. 6724.3. 1. 2025



NPP/kk/b/ G

Poznań, dnia 28.02.2025 r.

Urząd Gminy Suchy Las
ul. Szkolna 13,
62-002 Suchy Las

PISMO

dotyczy: wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu w rejonie ul. Sprzeczej w Suchym Lesie, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5

Niniejszym załączam projekt zagospodarowania terenu objętego wnioskiem o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

(podpis)

Urząd Gminy Suchy Las
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
2647.2025.DG
Wpłynęło dn. 03-03-2025
Przyjęto przez : Aneta Grupańska





Wójt Gminy Suchy Las

Nr sprawy: NPP.6724.3.1.2025

Suchy Las, dnia 5 marca 2025 r.

WEZWANIE DO UZUPEŁNIENIA BRAKÓW FORMALNYCH

Dotyczy: wniosek o sporządzenie procedury planistycznej zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Odpowiadając na Państwa wniosek z dnia 28 lutego 2025 r., który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 3 marca 2025 r. w sprawie sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) dla działek o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4, 934/5, obręb Suchy Las, przekazuję poniższe informacje.

Na podstawie art. 37eb ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwaną dalej „ustawą”, **wzywam do uzupełnienia braków formalnych** zgodnie z poniższymi uwagami w terminie nie dłuższym niż 14 dni.

Braki formalne:

- 1) Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu zawiera uzasadnienie;
- 2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy projekt planu w paragrafach zawierających zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określa maksymalną i minimalną nadziemną intensywności zabudowy. W projekcie wskazano jedynie ogólną intensywność zabudowy;
- 3) Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy projekt planu sporządza się na kopii map urzędowych. W przedmiotowym projekcie nie przedstawiono numeru licencji mapy podkładowej na jakiej wykonano projekt miejscowego planu;
- 4) Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy wykonuje się dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego;
- 5) Zgodnie z §7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w części graficznej projektu planu należy wskazać wymagane elementy. W przedmiotowym projekcie nie określono lokalizacji terenu 2KR-KOP oraz nie przedstawiono poszczególnych wymiarów dla odsunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie oznaczonej w projekcie rysunku planu jako 3MW.

Z up. Wójta Gminy Suchy Las

Paweł Zieliński
Wydział Nieruchomości
i Planowania Przestrzennego

Suchy Las

Urząd Gminy Suchy Las
adres: ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
tel.: +48 61-8926-250, fax: +48 61-8125-212
e-mail: ug@suchylas.pl, www.suchylas.pl

Godziny urzędowania:
pn. 10.00 – 17.00, wt. – pt. 8.00 – 14.00
Biuro Obsługi Interesanta:
pn. 8.00 – 17.00, wt. – pt. 7.00 – 15.00



POUCZENIE

Zgodnie z art. 37eb ust. 2 informuje, że niedołączenie projektu miejscowego planu zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 37ea ust 1 ustawy w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Ponadto, informuje iż wydanie postanowienia o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia służy zażaleniu do Wojewody Wielkopolskiego w terminie 7 dni od jego doręczenia. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Suchy Las jako organu wydającego postanowienie.

Otrzymują:

- 1) Adresat – ww.
- 2) NPP – aa.

Sprawę prowadzi: Paweł Zieliński

Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego:

nr tel.: 61-8926-509

e-mail: pawel.zielinski@suchylas.pl

INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych,
dla których administratorem danych jest Wójt Gminy Suchy Las

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U.UE.L. z 2016 r. Nr 119, s.1 ze zm.) - dalej: „RODO” informuję, że:

1. Administratorem Państwa danych jest Wójt Gminy Suchy Las, ul. Szkolna 13 62-002 Suchy Las, e-mail: ug@suchylas.pl;
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem adresu email: iod_suchylas@rodo.pl; lub pisemnie pod adres Administratora.
3. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji wniosków, tj. gdyż jest to niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO) w zw. z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach szczególnych, w tym przepisów archiwalnych tj. 5 lat.
5. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, lecz nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym o profilowaniu.
6. Państwa dane osobowych nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (obejmujący Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię).
7. W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych, przysługują Państwu następujące prawa:
 - a. prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
 - b. prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
 - c. prawo do ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
 - d. prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), w sytuacji, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO);
8. Podanie przez Państwa danych osobowych w związku z ciążącym na Administratorze obowiązkiem prawnym jest obowiązkowe, a ich nieprzekazanie skutkować będzie brakiem realizacji celu, o którym mowa w punkcie 3. Nieprzekazanie danych udostępnianych dobrowolnie pozostaje bez wpływu na rozpoznanie sprawy.
9. Państwa dane mogą zostać przekazane podmiotom zewnętrznym na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, a także podmiotom lub organom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.

Licencja nr GKG.GZW.4060.2977.2025_3021_CL2

1. Nazwa organu wydającego licencję:
Starosta Poznański

2. Licencjodawca:

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja ¹
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej	PL.PZGiK.7473	2025-02-19	Suchy Las dz. 932/1, 932/2, 933, 934/4, 934/5, 934/2

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²

dla dowolnych potrzeb

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

.....
(podpis organu lub upoważnionej osoby³)

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r., poz. 1151). kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnienia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

¹ Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGIB(jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu gości inapi, współrzędnych poligonu

² Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.

³ Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:

1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;

2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;

3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;

Poznań, dnia 17.03.2025 r.

**OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE AUTORA
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO**

Oświadczam się, iż projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu w rejonie ul. Sprzeczej w Suchym Lesie, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5, stanowiący załącznik do wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego został przygotowany przez osoby do tego uprawnione w rozumieniu art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), tj. przez:

(główny projektant) – uprawnionego

do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie:

- zaświadczenia Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu,
- dyplomu ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej;

– uprawnioną do sporządzenia zintegrowanego planu

inwestycyjnego na podstawie:

- dyplomu ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dniar.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu w rejonie ul. Sprzeczej w Suchym Lesie, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5.

Rada Gminy Suchy Las w dniu 2025 r. podjęła uchwałę Nr
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu w rejonie ul. Sprzeczej w Suchym Lesie, obejmującego działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Przedmiotowe uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 w powiązaniu z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.).

Niniejsza treść uzasadnienia nie jest ostateczna – dokument podlegać będzie aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego (zwanego dalej planem lub ZPI) sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty planem zlokalizowany jest na terenie obrębu Suchy Las i obejmuje działki o nr ewid. 932/1, 932/2, 933, 934/4 i 934/5 (Ryc. 1.) o łącznej powierzchni około 4,9 ha. Wymieniony zakres przestrzenny stanowi obszar inwestycji głównej ZPI. Obszar inwestycji uzupełniającej zostanie ustalony z gminą za pośrednictwem umowy urbanistycznej.

Na terenie objętym przedmiotowym ZPI nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani zintegrowany plan inwestycyjny. Obszar jest niezabudowany i niezagospodarowany.

Zakres przestrzenny opracowania znajduje się poza granicami form ochrony przyrody nie występują na nim elementy objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz nie zewidencjonowano tam stanowisk archeologicznych.



Ryc. 1. Granice obszaru objętego ZPI na tle ortofotomapy

Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu zasobów portalu <https://mapy.geoportal.gov.pl/> - dostęp z dnia 11.03.2025 r.

Celem sporządzenia ZPI w rejonie ul. Sprzecznej jest ustalenie warunków kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionej o tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej. Dodatkowo, ustalenia planu wyznaczają tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów. Zapisy dokumentu planistycznego odzwierciedlają politykę przestrzenną gminy nakreśloną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las. Procedura formalno-prawna przeprowadzona została zgodnie z art. 37ec. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Zgodnie z ustaleniami przedmiotowego ZPI, obszar opracowania przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW), tereny usług sportu o rekreacji lub zieleni urządzonej (1US-ZP, 2US-ZP, 3US-ZP) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów (1KR-KOP, 2KR-KOP, 3KR-KOP).

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W ZPI

1. Uwzględnienie wymogów zawartych w art. 1 ust. 2, pkt 1-15, tj.:

- *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1, ust. 2, pkt 1, 1a, 2);*

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego respektują zasady ładu przestrzennego, wspierają ideę zrównoważonego rozwoju oraz chronią walory architektoniczno-krajobrazowe obszaru. Określone w planie przeznaczenia terenu są zgodne z częścią kierunkową obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, w którym wskazany obszar przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W przedmiotowym ZPI ustala się następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów. W ramach wskazanych przeznaczeń planuje się realizację osiedla mieszkaniowego składającego się z willi miejskich, uzupełnionego o różnego rodzaju infrastrukturę, zapewniającą zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie wypoczynku i rekreacji, w tym dostępu do wysokiej jakości terenów zieleni. W planie ustalone zostały parametry zabudowy, takie jak maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu, maksymalna wysokość budynków czy nawet określenie sposobu wykończenia ich elewacji, co pozwoli na ekspansję zabudowy w sposób harmonijny, dopasowany do otoczenia i gwarantujący wysokie walory architektoniczne i estetyczne. W połączeniu z szeregiem ustaleń takich jak, przykładowo, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nakazem zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i wskazaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie zapewnia się również wysokiej jakości walory w sferze środowiskowej.

- *Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1, ust. 2, pkt 3);*

Wymagania z tego zakresu zapewnione są częściowo poprzez ustalenia wymienione w poprzednim podpunkcie, tj. parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, które pozwalają na zachowanie odpowiedniego bilansu terenów zabudowanych i powierzchni utwardzonych w stosunku do terenów zieleni. Przedmiotowy plan ustala szereg zakazów, nakazów i dopuszczeń, które odnoszą się do zasad szeroko rozumianej ochrony

środowiska przyrodniczego (w tym ww. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, nakaz zachowania odpowiednich poziomów hałasu w środowisku oraz nakaz zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Na obszarze objętym planem nie znajdują się grunty rolne klas I-III. Nie występują również złoża kopalin. W zakresie gospodarowania wodami ustala się: zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz oprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniem zagospodarowania wód na terenie lub realizacji przepompowni i zbiorników retencyjnych.

- *Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1, ust. 2, pkt 4);*

Na terenie objętym ZPI nie znajdują się obiekty objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

- *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 (art. 1, ust. 2, pkt 5);*

Na terenie opracowania nie znajdują się obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny i obszary górnicze czynnych zakładów górniczych. W granicach ZPI nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Dbłość o ludzkie potrzeby odzwierciedlona jest w wielu ustaleniach planu i zaliczyć można do nich wspomniany wcześniej nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Dodatkowo, w planie umożliwia się stosowanie rozwiązań architektonicznych, budowlanych, technicznych i technologicznych pozwalających na zmniejszanie uciążliwości akustycznych. W ZPI zapewnia się wysoki standard zamieszkania – jego ustalenia są konsekwencją przemyślanego projektu zagospodarowania terenu, w którym przewiduje się lokalizację zespołu 3-kondygnacyjnych willi miejskich, uzupełnionego obszarami przeznaczonymi do sportu i rekreacji, dostępnymi zarówno dla osób z każdej grupy wiekowej, jak i dla osób ze szczególnymi potrzebami. W planie wydzielono tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów, które zapewniają nie tylko zachowanie spójności

komunikacyjnej, ale również wyposażą teren w odpowiednią liczbę miejsc postojowych – w tym również miejsc dla osób z niepełnosprawnościami oraz dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

— *Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1, ust. 2, pkt 6);*

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego na przedmiotowym terenie przyczyni się do wzrostu jego wartości, co uwarunkowane jest wieloma czynnikami. Po pierwsze, aktualnie obszar ten jest niezabudowany i niezagospodarowany, nie obowiązuje na nim również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani zintegrowany plan inwestycyjny. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, obszar opracowania przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie wykorzystuje się zatem jego potencjału inwestycyjnego. Ekspansja zabudowy i zagospodarowania możliwa jest wyłącznie na drodze uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Wejście w życie przedmiotowego ZPI pozwoli na określenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania, które odpowiadać będą możliwościom inwestycyjnym przestrzeni, a co za tym idzie, uwypuklone zostaną jej walory ekonomiczne. Zintegrowanie zapisów dla zespołu działek ewidencyjnych pozwoli na wykształcenie spójnej i uporządkowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej – w omawianym przypadku będzie to stworzenie osiedla mieszkaniowego, uzupełnionego o tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz terenów komunikacji wewnętrznej i parkingów. Obszar objęty ZPI zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie granicy z miastem Poznań, co przekłada się na szereg korzyści lokalizacyjnych. Mając na uwadze nieustający proces suburbanizacji (tj. przenoszenia się ludności z Poznania do jednostek włączonych w granice aglomeracji poznańskiej – najczęściej jednostek ościennych) mówić można o zwiększonym potencjale inwestycyjnym. Udostępnienie nowych, wysokiej jakości terenów mieszkaniowych z infrastrukturą towarzyszącą uatrakcyjni przestrzeń nie tylko pod względem architektoniczno-krajobrazowym, ale również w kontekście wyboru miejsca zamieszkania. Dodatkowo, zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z zapisami planu skutkować będzie większymi wpływami do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.

— *Prawo własności (art. 1, ust. 2, pkt 7);*

Opracowanie planu inwestycyjnego respektuje prawo własności i nie powoduje szkód dla interesu publicznego bądź prawidłowości rozwiązań planistycznych. Działki ewidencyjne objęte ZPI są własnością inwestora.

— *Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1, ust. 2, pkt 8.);*

Teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się poza granicami terenów zamkniętych służących obronności i bezpieczeństwu państwa. Zgodnie z procedurą uchwalania planu, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt ZPI podlega uzgodnieniom z właściwymi organami w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – tj. z organami wojskowymi, komendantami policji czy służbami związanymi z bezpieczeństwem państwa.

— *Potrzeby interesu publicznego (art. 1, ust. 2, pkt 9);*

Ustalenia planu odpowiadają szeroko rozumianym potrzebom interesu publicznego. Po pierwsze, celem planowanego przedsięwzięcia jest stworzenie przestrzeni dostępnej dla każdego, tj. przestrzeni dopasowanej zarówno do osób należących do każdej grupy wiekowej, jak i do osób o szczególnych potrzebach. Zamierzenie inwestycyjne, poza budową samą budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zakłada stworzenie kilku, połączonych ze sobą systemem ciągów pieszych, kompleksów sportowo-rekreacyjnych o różnym charakterze. Ustalenia planu dopuszczają lokalizację na terenach US-ZP obiektów takich, jak boiska, place zabaw czy siłownie zewnętrzne, a także alejki, obiekty małej architektury czy parki kieszonkowe. Co za tym idzie, udostępniona zostanie przestrzeń sprzyjająca spacerom, relaksowi i uprawianiu różnego rodzaju aktywności fizycznej. Dodatkowo, na terenie kompleksu mieszkaniowego zapewniona zostanie dbałość o środowisko przyrodnicze – treść ZPI poza dopuszczeniem realizacji nowych nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej, zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nakazuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Co więcej, wskutek ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, mieszkańcy będą mieli bezpośredni dostęp do terenów bogatych w elementy zielonej infrastruktury. Z uwagi na wrodzoną skłonność człowieka do poszukiwania kontaktu z naturą (biofilia), dostęp do zieleni stanowić będzie aspekt istotnie wpływający na poprawę jakości życia.

Kolejnym aspektem wpływającym na zaspokojenie potrzeb interesu publicznego jest zaopatrzenie terenu w infrastrukturę techniczną oraz infrastrukturę transportową. W zakresie komunikacji ZPI określa wydzielenie sieci dróg wewnętrznych z parkingami zaopatrującymi mieszkańców w odpowiednią liczbę

miejsc postojowych, w tym miejsc dla osób z niepełnosprawnościami oraz pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Ponadto, w ramach przedmiotowego planu inwestycyjnego realizowana będzie inwestycja uzupełniająca (jej zakres określony zostanie na późniejszych etapach procedury).

- *Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1, ust. 2, pkt 10);*

Ustalenia ZPI uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Określają one szereg zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej odpowiadający charakterowi planowanej zabudowy. W zakresie zaopatrzenia w media ustala się: zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej lub istniejącej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, gazowej, a także przy wykorzystaniu energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii. Ponadto, ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej/ogólnospławnej z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

- *Wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu komunikacji elektronicznej (art. 1, ust. 2, pkt 11);*

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem wynika z przepisów art. 37ec, ust. 2, pkt 4, lit d. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z którym partycypacja społeczna odbędzie się poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego.

- *Wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1, ust. 2, pkt 12);*

Projekt planu będzie sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zgodnie z aktualnymi wymogami ustawowymi.

- *Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1, ust. 2, pkt 13);*

Zgodnie z zapisami ZPI ustala się zaopatrzenie w odpowiedniej ilości i jakości wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej. Plan określa szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

- *Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1, ust. 2, pkt 14);*

W granicach opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stąd nie podejmuje się działań ograniczających skutki dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

- *Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1, ust. 2, pkt 15);*

Obszar objęty ZPI znajduje się poza terenami cennymi z punktu widzenia rozwoju produkcji rolniczej (tj. poza granicami gruntów rolnych klas I-III). Co więcej, obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las przeznacza ten teren pod zabudowę mieszkaniową i usługową – nie wskazuje się zatem potrzeby kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

2. Uwzględnienie wymogów zawartych w art. 1 ust. 3:

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, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Przedmiotowy plan ma za zadanie realizować jednocześnie interes prywatny, jak i interes publiczny. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 37ea.), zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej. Inwestycja główna służy realizacji przede wszystkim interesu prywatnego – uchwalenie ZPI umożliwi otrzymanie pozwolenia na realizację przedsięwzięcia z rąk inwestora prywatnego. Z drugiej strony natomiast, realizacja przedmiotowej inwestycji wpłynie na dobro wspólne (interes publiczny), tj. na terenie Suchego Lasu powstanie nowy układ

urbanistyczny, wyposażony w wysokiej jakości infrastrukturę mieszkaniową, sportowo-rekreacyjną, transportową, a także infrastrukturę zieloną. Nowa inwestycja wpłynie pozytywnie na odbiór przestrzeni przez jej nowych lub dotychczasowych użytkowników, a także uatrakcyjni sąsiedztwo poprzez udostępnienie harmonijnie wkomponowanego w istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną układu.

Dodatkowo zrealizowana zostanie inwestycja uzupełniająca, której zakres określony zostanie za pośrednictwem umowy urbanistycznej zawartej między gminą a inwestorem. W wyniku zawarcia umowy inwestor zobowiązuje się do przekazania nieruchomości objętej inwestycją uzupełniającą w ręce gminy.

3. Uwzględnienie wymogów zawartych w art. 1 ust. 4:

w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Ustalenia planu zakładają zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego w stopniu odpowiadającym istniejącym uwarunkowaniom wynikającym z lokalizacji terenu opracowania oraz stanu struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów sąsiednich. Obszar objęty ZPI znajduje się przy granicy z miastem Poznań, co przekłada się na relatywnie dużą dostępność środków transportu publicznego, łączących ze sobą jednostki włączone w granice aglomeracji poznańskiej. Najbliższe przystanki autobusowe zlokalizowane są w odległości 390,0 m, 530,0 m oraz 610,0 m od granic obszaru opracowania. Poznań stanowi jednostkę wyższego rzędu względem gminy Suchy Las, w wyniku czego część mieszkańców codziennie przemieszcza się do miasta w celach zawodowych, edukacyjnych, konsumpcyjnych czy nawet rekreacyjno-rozrywkowych. Dostęp do przystanków autobusowych może przyczynić się do wyboru transportu publicznego jako podstawowego środka lokomocji, a co za tym idzie, do zmniejszenia transportochłonności terenu ZPI.

Ponadto, minimalizowanie transportochłonności w ustaleniach planu odbywa się poprzez bilansowanie projektowanej zabudowy oraz miejsc postojowych. Co więcej, warto zauważyć, iż w sąsiedztwie obszaru opracowania zlokalizowane są obiekty usługowe pozwalające na zaspokojenie podstawowych potrzeb

mieszkańców, a w odległości ok. 1,2 km od granic obszaru opracowania znajduje się Galeria Sucholeska, Park Wodny oraz gminny Ośrodek Sportu – dotarcie do nich nie wymaga wykorzystania indywidualnych środków transportu.

- *Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczania się pieszych i rowerzystów;*

Ustalenia planu zakładają realizację sieci dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i dopuszczają realizację ścieżek rowerowych. Dodatkowo, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenach usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów. W konsekwencji wykształcona zostanie wewnętrzna sieć komunikacyjna, która w spójny sposób włączona zostanie do infrastruktury znajdującej się w sąsiedztwie.

- *Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub na terenach położonych poza tymi strukturami w przypadku braku dostępności terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym na pierwszym miejscu na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy (wyposażenie w infrastrukturę techniczną, dostęp do sieci komunikacyjnej);*

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (zarówno w Suchym Lesie, jak i w Poznaniu).

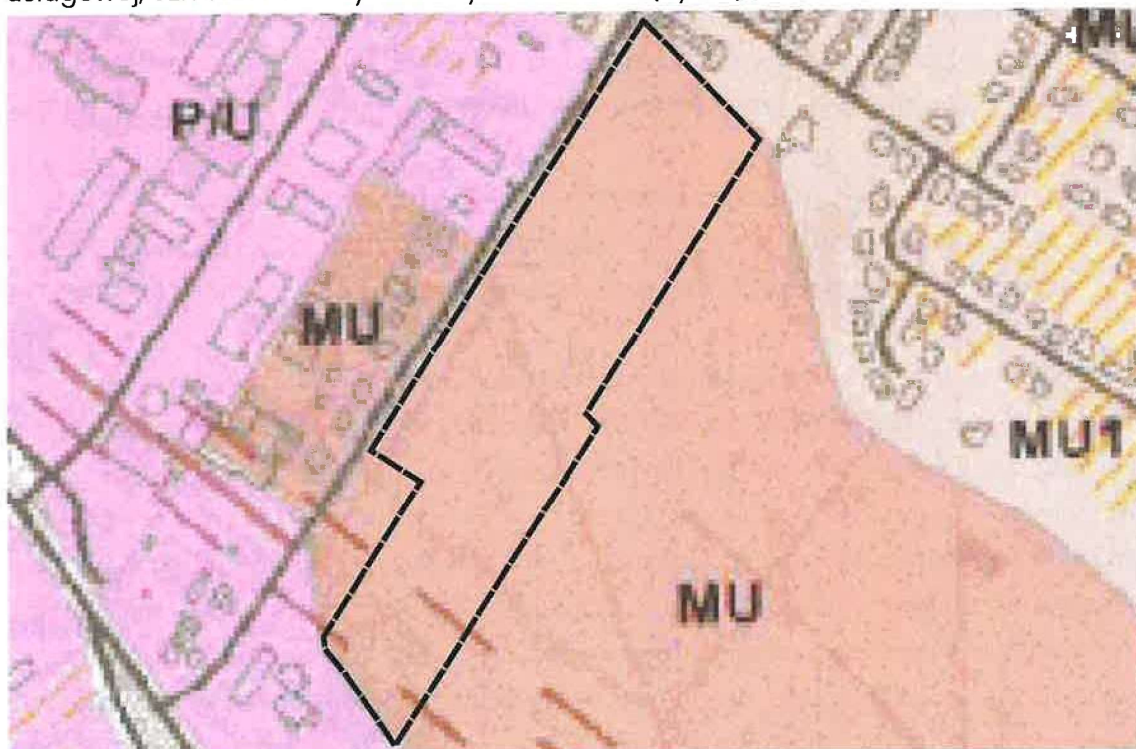
Przedmiotowy teren zlokalizowany jest przy ul. Sprzeczej, która połączona jest bezpośrednio z ul. Obornicką, stanowiącą główne połączenie Suchego Lasu z Poznaniem. W odległości maksymalnie 2,0 km od granic planu (licząc wyłącznie ogólnodostępne drogi i ciągi piesze) znajdują się ważniejsze obiekty w układzie urbanistycznym, takie jak Urząd Gminy Suchy Las, centrum handlowe czy liczne obiekty sportu i rekreacji. Ponadto, w rejonie obszaru opracowania znajdują się kompleksy zabudowy mieszkaniowej i obiekty usługowe, które połączone są ze sobą rozwiniętym systemem infrastruktury transportowej. W liniach rozgraniczających drogę przy ul. Sprzeczej znajdują się sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej.

Działki ewidencyjne objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym wykazują się wysokim potencjałem pod zabudowę, ze względu na położenie w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych oraz dobrym przygotowaniem do zabudowy. Uchwalenie ZPI oraz realizacja zabudowy i zagospodarowania pozwoli na domknięcie układu urbanistycznego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Ostatnia ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las przyjęta została uchwałą Nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r. Analiza zawarta w dokumencie obejmuje okres od 22 listopada 2018 r. do 29 lutego 2024 r. Zgodnie z tym dokumentem ustala się, że obowiązujące aktualnie akty planowania przestrzennego pozwalają na prowadzenie spójnej i racjonalnej polityki planistycznej na terenie gminy Suchy Las, która skutkować będzie dalszym rozwojem społeczno-gospodarczym jednostki.

Na obszarze objętym ZPI nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani zintegrowany plan inwestycyjny. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las (uchwała Nr XXXVIII/424/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 października 2021 r.), obszar opracowania przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem MU (Ryc. 2).



Ryc. 2. Granice obszaru objętego ZPI na tle Studium gminy Suchy Las

Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu <https://suchylas.e-mapa.net> – dostęp z dnia 11.03.2025 r.

Ustalenia Studium w ramach zagospodarowania podstawowego dla tej funkcji umożliwiają lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej, zieleni urządzonej i krajobrazowej oraz zieleni izolacyjnej. W ramach zagospodarowania dodatkowego dla terenu MU ustala się lokalizację zabudowy usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), obiektów nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym lub magazynowej, terenów zieleni urządzonej, niewielkie tereny lasów, czy terenów wód powierzchniowych śródlądowych. Co więcej, dla obszaru MU położonego w miejscowości Suchy Las, pomiędzy ulicą Sprzeczną, rowem melioracyjnym Wa-10-2-19, torami kolejowymi i rowem melioracyjnym Wa-10-2-1 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 6-ciu lokali mieszkalnych w budynku.

W Studium określone zostały również wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%, maksymalną wysokość zabudowy 12,0 m przy czym nie więcej, niż 3 kondygnacje nadziemne, wymagana liczba miejsc postojowych – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy terenu. Dla terenów sportowo-rekreacyjnych ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% oraz maksymalną powierzchnię zabudowy stanowiącą 50% powierzchni terenu. Mając na uwadze powyższe, stwierdza się, iż ustalenia ZPI odzwierciedlają politykę przestrzenną gminy Suchy Las określoną w Studium. W planie ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW, 2MW, 3MW),
- tereny usług-sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (1US-ZP, 2US-ZP, 3 US-ZP),
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów (1KR-KOP, 2KR-KOP, 3KR-KOP).

W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie willi miejskich, tj. budynków o maksymalnie 6 lokalach mieszkalnych i nie więcej, niż 3 kondygnacjach nadziemnych, przy czym maksymalną wysokość zabudowy ustala się na poziomie 12,0 m. Powierzchnia zabudowy powinna wynosić maksymalnie 30% powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni terenu. Dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej ustala się lokalizację obiektów sportu i rekreacji, które stanowić będą uzupełnienie dla funkcji mieszkalnej wielorodzinnej – między innymi placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych czy skateparków wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Ponadto ustala się lokalizację zieleni wysokiej oraz ozdobnej zieleni średniej i niskiej, a także skwerów, parków kieszonkowych i obiektów małej architektury.

Zakazuje się lokalizacji zabudowy, a powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni terenu.

Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów ustala się lokalizację dróg wewnętrznych oraz parkingów nadziemnych, ścieżek rowerowych i chodników oraz dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z komunikacją drogową, niezbędnych do zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Mając na uwadze powyższe, zapisy ZPI odzwierciedlają politykę przestrzenną gminy ujętą w Studium.

Ustalenia ZPI realizowane będą zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, tj. w sposób pozwalający na korzystanie z przestrzeni przez wszystkich użytkowników bez konieczności adaptacji przestrzeni lub wdrożenia specjalnego projektowania. W planie przewiduje się realizację infrastruktury pozwalającej na korzystanie z obszaru nie tylko przez reprezentantów każdej grupy wiekowej, ale również przez osoby ze szczególnymi potrzebami. Idea ujęta w ZPI zakłada budowę osiedla mieszkaniowego o bogatym wyposażeniu w różnorodne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Dodatkowo, zapewnia się realizację parkingów o odpowiedniej liczbie miejsc postojowych standardowych, jak i miejsc dla osób z niepełnosprawnościami oraz dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Zakłada się, iż wytworzony układ urbanistyczny będzie spójny i uporządkowany, co przełoży się na dobry odbiór przestrzeni i łatwość w poruszaniu się.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE GMINY

Wpływ uchwalenia przedmiotowego planu na finanse publiczne wynika z wielu czynników, przy czym za fundamentalny uznaje się zmianę przeznaczenia terenów, która generować może zmiany w wysokości wpływów do budżetu gminnego. Aktualnie na terenie objętym ZPI nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani zintegrowany plan inwestycyjny. Teren ten jest niezabudowany i niezagospodarowany. W przedmiotowym akcie planowania przestrzennego, obszar przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oraz pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingów. Co za tym idzie, prognozuje się wzrost wartości nieruchomości, a tym samym wzrost wpływów do budżetu gminnego.

Bilans terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym – nowe funkcje:

funkcja w ZPI	powierzchnia w m ²
1MW	9 439,49
2MW	6 094,79
3MW	17 222,79
1US-ZP	2 382,20
2US-ZP	1 568,81
3US-ZP	461,99
1KR-KOP	5 219,42
2KR-KOP	1 442,38
3KR-KOP	5 552,63
razem:	49 493,50

1. Prognozowane wydatki z budżetu gminy

- *Wykup terenów pod drogi publiczne* – nie przewiduje się konieczności wykupu terenów pod drogi publiczne. Ustalenia planu nie przeznaczają żadnego terenu pod wskazaną funkcję.
- *Rozbudowa sieci infrastruktury technicznej* – nie przewiduje się konieczności rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. W ul. Sprzecznej zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej o parametrach zapewniających obsługę planowanych budynków. Rozbudowa sieci w granicach obszaru opracowania – tj. realizacja przyłączy do poszczególnych budynków – leży w gestii inwestora.
- *Wypłata odszkodowań z tytułu realizacji założeń planu* – nie przewiduje się wypłaty odszkodowania na skutek zmiany przeznaczenia terenu.

2. Prognozowane wpływy do budżetu gminy

- *Oплата planistyczna* – zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu doszło do wzrostu wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty w ciągu 5 lat od uchwalenia zbywa tę nieruchomość, pobierana jest jednorazowa opłata ustalona w planie, nieprzekraczająca 30% wzrostu wartości nieruchomości – zakłada się, iż przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu, nieruchomość nie zostanie sprzedana.
- *Podatek od nieruchomości*
na podstawie uchwały Nr VI/63/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2025

dotychczasowy podatek od gruntów:

zestawienie użytków gruntowych znajdujących się w granicach obszaru opracowania ZPI:

Użytki gruntowe	powierzchnia w m ²
RIVa	23 961,49
RV	20 570,22
łIV	3 234,75
LsIV	1 053,85

$[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ ha] \times [przelicznik\ powierzchni\ użytków\ rolnych] \times [równowartość\ 2,5q\ żyta] \times [stawka\ podatku\ rolnego\ od\ 1\ ha\ przeliczeniowego\ gruntów] = [podatek\ od\ gruntów\ rolnych]$

→ podatek od gruntów rolnych klasy IVa:

$$2,396149 \times 1,10 \times 2,5 \times 215,85 = \mathbf{1\ 422,32\ zł}$$

→ podatek od gruntów rolnych klasy V:

zwolnienie z podatku zgodnie z art. 12, ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U.2024 poz. 1176 ze zm.)

→ podatek od gruntów ornych klasy łIV:

$$3\ 234,75 \times 0,75 = \mathbf{2\ 426,06\ zł}$$

→ podatek od gruntów leśnych klasy IV:

$$0,105385 \times 71,0996 = \mathbf{7,49\ zł}$$

razem: 3 855,87 zł

zakładany podatek od gruntów po uchwaleniu ZPI:

$[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ gruntu\ za\ 1\ m^2] = [podatek\ od\ gruntów]$

→ podatek od gruntów dla nowych terenów MW:

$$32\ 757,07 \times 0,73 = \mathbf{23\ 912,66\ zł}$$

razem: 23 912,66 zł

+ 20 056,79 zł

dotychczasowy podatek od powierzchni użytkowej:

→ brak (teren niezabudowany)

zakładany podatek od powierzchni użytkowej po uchwaleniu ZPI:

- 1) $[powierzchnia\ terenu\ MW] \times [maks.\ udział\ powierzchni\ zabudowy\ dop.\ w\ ZPI] \times [maks.\ liczba\ kondygnacji\ nadziemnych] \times [współczynnik\ powierzchni\ użytkowej,\ tj.\ 70\% \text{ powierzchni całkowitej kondygnacji}] = [powierzchnia\ użytkowa]$
- 2) $[prognozowana\ nowa\ powierzchnia\ użytkowa\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ powierzchni\ użytkowej\ za\ 1m^2] = [podatek\ od\ powierzchni\ użytkowej]$

→ zakładany podatek od nowej powierzchni użytkowej dla terenów MW:

1) $32\ 757,07 \times 30\% \times 3 \times 70\% = 20\ 636,95\ m^2$ [powierzchnia użytkowa]

2) $20\ 636,95 \times 1,19 = 24\ 557,97\ zł$

razem: 24 557,97 zł

+ 24 557,97 zł

zakładany wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości po uchwaleniu ZPI:

→ zakłada się wzrost wpływów do budżetu gminy o **44 614,76 zł**

			różnica [zakł.] – [dotychczas.]
p. od gruntów	dotychczasowy	3 855,87	
	zakładany	23 912,66	+ 20 056,79 zł
p. od powierzchni użytkowej	dotychczasowy	brak	
	zakładany	24 557,97	+ 24 557,97 zł
razem:			+ 44 614,76

- *Sprzedaż terenów należących do gminy* – na terenie objętym ZPI nie znajdują się tereny należące do gminy.
- *Opłata adiacencka* – jeżeli w wyniku w wyniku uchwalenia ZPI dojdzie do podziału nieruchomości, wskutek którego wzrośnie wartość nieruchomości, gmina może pobrać opłatę adiacencką w wysokości, maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości – nie zakłada się.