WYPIS

Repertorium A numer 4541/2026

AKT NOTARIALNY

Dwudziestego pierwszego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (21.09.2026r.) przed notariuszem
prowadzącą Kancelarię Notarialną
), w siedzibie Kancelarii, stawili się:----------

1.

działająca przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz **Gminy Suchy Las**, której uprawnienie do reprezentowania wymienionej jednostki samorządu terytorialnego wynika z udzielonego jej pełnomocnictwa sporządzonego w Kancelarii

zapewniając, że udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło i nie zostało odwołane, a ona sama działa w granicach swojego umocowania;----------
adres do doręczeń: ulica Szkolna numer 13 (trzynaście), 62-002 Suchy Las
2.

działająca przy niniejszej czynności prawnej:----------

- **w imieniu własnym,** zwana dalej: **Inwestorem**,----------

- w imieniu i na rzecz spółki

jako komplementariusz uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Spółki, której uprawnienia do jej jednoosobowej reprezentacji wynikają z okazanej informacji z 21 września 2026 roku odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym; która zapewnia jednocześnie, że:----------

- od dnia pobrania powołanej Informacji do chwili obecnej nie nastąpiły żadne zmiany w rejestrze Spółki,----------
- reprezentowana przez nią Spółka istnieje, nie jest w upadłości ani likwidacji, nie jest podmiotem postępowania upadłościowego ani restrukturyzacyjnego, nie powstała w drodze komercjalizacji ani nie jest państwową osobą prawną,-
- posiada wszelkie wymagane zgody Spółki na dokonanie czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym, w szczególności uchwałę Wspólników z 8 września 2026 roku, zwana dalej: **Spółką**

Tożsamość i numery PESEL stawających notariusz ustaliła na podstawie dowodów osobistych o numerach powołanych przy ich nazwiskach, jednocześnie stawające zapewniają, że dane objęte treścią wpisów w dowodach osobistych do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie.----------

Stawające oświadczają, że nie dokonały, jak również nie złożyły wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 274 ze zm.).----------

Notariusz zwróciła stawającym uwagę na treść rozporządzenia Parlamentu europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych. W związku z powyższym stawające oświadczają, że zostały poinformowane i zapoznały się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej.----------

UMOWA URBANISTYCZNA

PREAMBUŁA

Działając na podstawie art. 37 ec. ust. 1 i ust 2 pkt 7 w związku z art 37 ed. ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026, poz. 538 z późń. zm.), dalej: ***UPZP****, w związku*

z wnioskiem Inwestora z 30.09.2025 roku w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w miejscowości Jelonek w rejonie ulicy Świętego Michała oraz Uchwałą Numer XVII/188/25 Rady Gminy Suchy Las w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Świętego Michała w miejscowości Jelonek, po przeprowadzeniu z Inwestorem oraz Spółką negocjacji w zakresie projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ulicy Świętego Michała w miejscowości Jelonek, stawająca ad. 2 oraz stawająca ad. 1, działająca w imieniu i na rzecz Gminy Suchy Las, celem ustalenia wzajemnych praw i obowiązków związanych z realizacją przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej, oświadczają co następuje:----------

a) Inwestor 30 września 2025 roku złożył wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w miejscowości Jelonek w rejonie ulicy Świętego Michała (dalej: **ZPI**), do którego dołączył projekt uchwały w przedmiocie ZPI wraz z częścią graficzną - rysunkiem ZPI,---

b) 30 października 2025 roku Rada Gminy Suchy Las podjęła uchwałę numer XVII/188/25 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Świętego Michała w miejscowości Jelonek,----------

c) 13 marca 2026 roku przeprowadzone zostały z udziałem Wójta Gminy Suchy Las, Przewodniczącej Rady Gminy Suchy Las, Inwestora i przedstawiciela Spółki negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI,----------

d) postanowienia niniejszej Umowy są zgodne z warunkami ustalonymi przez strony w trakcie wyżej wymienionych negocjacji,----------

e) w trakcie procedury planistycznej do projektu ZPI przedstawionego przez Inwestora zostały wprowadzone zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień właściwych organów,----------

f) 31 marca 2026 roku opublikowane zostało ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej **ZPI**) w rejonie ulicy Świętego Michała w miejscowości Jelonek; konsultacje społeczne zakończyły się 21 kwietnia 2026 roku i zgodnie z raportem z dnia 30 kwietnia 2026 roku w trakcie ich trwania nie została złożona żadna uwaga do projektu ZPI,----------

g) aktualny projekt ZPI, będący wynikiem przeprowadzonej procedury planistycznej, stanowi Załącznik numer 1 i integralną część niniejszej Umowy.--

§ 1
Oświadczenia

1. Inwestor oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej **w miejscowości Jelonek**, gmina Suchy Las, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącej **działkę numer 219/87** (dwieście dziewiętnaście/osiemdziesiąt siedem) oraz działkę numer 219/86 (dwieście dziewiętnaście/osiemdziesiąt sześć) o łącznej powierzchni **1,9331 ha** (jeden hektar dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści jeden metrów kwadratowych), sposób korzystania według księgi wieczystej „R – grunty orne", dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą , a ponadto że: --

- w dziale III tej księgi wieczystej wpisano ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu w rozumieniu art. 305 (1) kodeksu cywilnego, na rzecz spółki ujawnionej w podrubryce 3.4.4 i jej następców prawnych, polegająca na: prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z urządzeń energetycznych zlokalizowanych na wyżej opisanej działce numer 219/58, to jest linii kablowej NN 0,4 kV o długości 71 m w strefie służebności o szerokości 0,5 m, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji, prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu), pracowników spółki oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych, prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych wyżej, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesyłu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych linii elektroenergetycznych, powstrzymywaniu się przez każdoczesnych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich - zgodnie z § 4 aktu będącego podstawą wpisu,----

2. Inwestor oświadcza, że:----------

a) zamierza zrealizować na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 219/87 (dwieście dziewiętnaście/osiemdziesiąt siedem), położonej w obrębie Jelonek, Gmina Suchy Las, objętej księgą wieczystą numer

inwestycję w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej służącymi obsłudze tej zabudowy (dalej: Inwestycja Główna), zgodnie z projektem ZPI, stanowiącym Załącznik numer 1 do niniejszej Umowy,----------

b) dla terenu, na którym położona jest działka numer 219/87 nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,----------

c) gmina jest jednostką, o której mowa w przepisie art. 37a ust. 4 pkt l lit. e) ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach,----------

d) działka numer 219/87 (dwieście dziewiętnaście/osiemdziesiąt siedem) nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi,----------

e) nieruchomość ta wolna jest od nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich, w szczególności nie stanowi przedmiotu zabezpieczenia żadnych wierzytelności ani zobowiązań publicznoprawnych, nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego ani administracyjnego, nie istnieją żadne niewykonane decyzje administracyjne ani orzeczenia sądowe odnoszące się do przedmiotowej nieruchomości gruntowej, skutkujące zmianą jej powyższego stanu prawnego, nie istnieją żadne ustawowe ani umowne ograniczenia w rozporządzaniu i dysponowaniu tą nieruchomością.----------

3. działająca w imieniu i na rzecz spółki z siedzibą w oświadcza, iż reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem nieruchomości zaprojektowanych w ZPI jako tereny dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD:----------

a) nieruchomości położonej **w miejscowości Jelonek**, gmina Suchy Las, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącej **działkę numer 219/18** (dwieście dziewiętnaście/osiemnaście) o powierzchni **0,0378 ha** (trzysta siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), sposób korzystania według księgi wieczystej „DR – drogi", dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer** ----------

a ponadto, że w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są ograniczone

prawa rzeczowe:----------

- nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę numer 219/8 na rzecz ----------
- służebność przesyłu o treści bliżej określonej w § 4 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu na rzecz ----
- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na prawie pobudowania na działce numer 219/18 sieci gazowej, stanowiącej własność prawie swobodnego dostępu i dojazdu do posadowionej sieci gazowej w celu wykonywania prac budowlano - montażowych, eksploatacyjnych, konserwacyjnych i remontowych, wymiany urządzeń i przewodów gazowych, rozbudowy sieci gazowej oraz usuwania ewentualnych awarii sieci gazowej, w strefie służebności o szerokości po 0,5 metra od osi gazociągu po każdej ze stron, czyli łącznie o szerokości 1 metra, ograniczeniu prawa do korzystania z nieruchomości obciążonej w strefie kontrolowanej tj. w obszarze wyznaczonym po obu stronach osi przyłącza gazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w którym nie będzie podejmowana działalność mogąca mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów, zgodnie z paragrafem 3 aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu; na rzecz] ----------
- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz podmiotu ujawnionego w podrubryce 3.4.4. i jego następców prawnych, polegająca na: prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z urządzeń energetycznych zlokalizowanych na wyżej opisanej nieruchomości, to jest linii kablowej NN 0,4 kV o długości 64 m w strefie służebności o szerokości 0,5 m, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji, prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu), pracowników spółki oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych, prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych wyżej, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesyłu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu, drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych linii elektroenergetycznych, powstrzymywaniu się przez każdoczesnych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich. - zgodnie z § 5 aktu będącego podstawą wpisu na rzecz ----------
- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie

swobodnego przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą działkę numer 219/18 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 219/19, zgodnie z treścią § 7 aktu stanowiącego podstawę wpisu nieruchomość władnąca ----------

- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą działkę numer 219/18 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 219/20, zgodnie z treścią § 7. aktu stanowiącego podstawę wpisu nieruchomość władnąca -------
- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą działkę numer 219/18, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 219/40, objętej księgą wieczystą numer nieruchomość władnąca ----------

b) nieruchomości położonej **w miejscowości Jelonek przy ulicy Obornickiej**, gmina Suchy Las, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącej **działkę numer 219/29** (dwieście dziewiętnaście/dwadzieścia dziewięć) o powierzchni **0,0378 ha** (trzysta siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), sposób korzystania według księgi wieczystej „N – nieużytki", dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer** ----------

a ponadto, że w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są ograniczone prawa rzeczowe:----------

- nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo użytkowania zgodnie z treścią oświadczenia zawartego w par.4 aktu notarialnego na rzecz ----------
- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu, z ograniczeniem wykonywania tego prawa do działki numer 219/29 polegającej na prawie pobudowania na działce 219/29 sieci gazowej, stanowiącej własność prawie swobodnego dostępu i dojazdu do posadowionej sieci gazowej w celu wykonywania prac budowlano - montażowych, eksploatacyjnych, konserwacyjnych i remontowych, wymiany urządzeń i przewodów gazowych, rozbudowy sieci gazowej oraz usuwania ewentualnych awarii sieci gazowej, w strefie służebności o szerokości po 0,5 metra od osi gazociągu po każdej ze stron, czyli łącznie o szerokości 1 metra, ograniczeniu prawa do korzystania z nieruchomości obciążonej w strefie kontrolowanej tj. w obszarze wyznaczonym po obu stronach osi przyłącza gazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w którym nie będzie podejmowana działalność mogąca mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów, zgodnie z paragrafem 3 aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu na rzecz ----------
- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu w rozumieniu art. 305 (1) kodeksu cywilnego na rzecz podmiotu ujawnionego w podrubryce 3.4.4. i jego

następców prawnych, polegająca na: prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z urządzeń energetycznych zlokalizowanych na nieruchomości, to jest linii kablowej NN 0,4 kV o długości 106 metra w strefie służebności o szerokości 0,5 metra, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji, - prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu), pracowników spółki
oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych, prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych wyżej, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesyłu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu, drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych linii elektroenergetycznych, powstrzymywaniu się przez każdoczesnych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich, zgodnie z § 6 aktu będącego podstawą wpisu, na rzecz
---

- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej działkę numer 219/43 nieruchomość władnąca ----------
- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej działkę numer 219/41 nieruchomość władnąca ----------
- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomość władnąca ----------
- nieodpłatna i do czasu nabycia nieruchomości przez gminę Suchy Las służebność gruntowa, polegająca na prawie swobodnego przechodu, przejazdu i przeprowadzenia mediów wraz z prawem konserwacji nieruchomość władnąca ------

Stawająca ad. 2 oświadcza i zapewnia, że:----------
a) zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki dla działek o numer ewid.: 214/13, 214/15, 214/19, 214/21 oraz części działek o numer ewid.: 217 i 219, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Suchy Las Nr XXXVII/332/2009 działki numer 219/18 (dwieście dziewiętnaście/osiemnaście) i 219/29 (dwieście dziewiętnaście/dwadzieścia

dziewięć) oznaczone są symbolem: 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,----------

c) działki numer 219/18 (dwieście dziewiętnaście/osiemnaście) i 219/29 (dwieście dziewiętnaście/dwadzieścia dziewięć) nie są pokryte śródlądowymi wodami płynącymi,----------

d) nieruchomości te wolne są od nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich, w szczególności nie stanowią przedmiotu zabezpieczenia żadnych wierzytelności ani zobowiązań publicznoprawnych, nie są przedmiotem żadnego postępowania sądowego ani administracyjnego, nie istnieją żadne niewykonane decyzje administracyjne ani orzeczenia sądowe odnoszące się do przedmiotowych nieruchomości gruntowych, skutkujące zmianą ich stanu prawnego, nie istnieją żadne ustawowe ani umowne ograniczenia w rozporządzaniu i dysponowaniu tymi nieruchomościami.--------

§ 2

Inwestycja Uzupełniająca

1. ZPI obejmuje również obszar inwestycji uzupełniającej polegającej na utworzeniu systemu komunikacji drogowej, służącego obsłudze Inwestycji Głównej poprzez usprawnienie i optymalizację systemu dróg w rejonie ulicy Świętego Michała w miejscowości Jelonek, tworzącego spójny układ dróg dojazdowych wraz z ulicą Czołgową obejmujący między innymi drogi publiczne oznaczone w ZPI jako:----------

a) 1KDD - na terenie nieruchomości stanowiącej własność Spółki, oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 219/18, położonej w obrębie Jelonek, Gmina Suchy Las, objętej księgą wieczystą numer prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych;----------

b) 2KDD - na terenie nieruchomości stanowiącej własność Spółki, oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 219/29, położonej w obrębie Jelonek, Gmina Suchy Las, objętej księgą wieczystą numer prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych;----------

c) 3KDD - na części nieruchomości stanowiącej własność Inwestora,

oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 219/87, położonej w obrębie Jelonek, Gmina Suchy Las, objętej księgą wieczystą numer prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych;----------
dalej łącznie jako: **Inwestycja Uzupełniająca**.----------

§ 3
Zobowiązania Inwestora

1. Inwestor zobowiązuje się do:----------

a) pokrycia całości poniesionych przez Gminę kosztów uchwalenia ZPI, w tym kosztów, o których mowa w § 5 Umowy oraz ewentualnych kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 UPZP powstałych w związku z uchwaleniem ZPI;----------

b) nieodpłatnego przekazania Gminie części nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszej Umowy, obejmującej część działki numer 219/87 oznaczoną w ZPI jako 3KDD, w formie umowy przekazania nieruchomości w rozumieniu art. 902^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, dalej: KC, w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział działki numer 219/87 stanie się ostateczna, przy czym podział działki nastąpi z urzędu na podstawie art. 97 ust. 3 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399), co Inwestor akceptuje i zobowiązuje się współdziałać z Gminą w celu sprawnego przeprowadzenia podziału z urzędu;----------
Stawająca wyjaśnia jednocześnie, że ograniczone prawa rzeczowe wpisane w działach III wszystkich wymienionych w niniejszym akcie ksiąg wieczystych są wykonywane, zgodnie z opisanym zakresem;----------

c) pokrycia wszelkich kosztów związanych z wydzieleniem geodezyjnym części działki numer 219/87, o której mowa w lit. b) powyżej;----------

d) pokrycia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy przekazania nieruchomości, o której mowa w lit. b) powyżej.----------

2. Inwestor zrzeka się roszczeń wobec Gminy, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 UPZP, które mogą powstać w związku z uchwaleniem ZPI.----------

§ 4
Zobowiązania Spółki

1. W związku z wykorzystaniem nieruchomości, o których mowa w § 1 ust. 3 lit. a) i b) Umowy na cele realizacji Inwestycji Uzupełniającej, Spółka jako osoba trzecia w rozumieniu art. 37ed ust. 5 UPZP zobowiązuje się do nieodpłatnego przekazania Gminie obu nieruchomości, wraz ze zrealizowaną na nich drogą, w formie umowy przekazania nieruchomości w rozumieniu art. 902^1 KC, w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) miesiące od dnia wejścia w życie uchwały w przedmiocie ZPI w brzmieniu określonym w Załączniku numer 1 do niniejszej Umowy.----------

2. Spółka zrzeka się roszczeń wobec Gminy, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 UPZP, które mogą powstać w związku z uchwaleniem ZPI. ----------

§ 5
Koszty

1. Inwestor zobowiązuje się do pokrycia całości kosztów notarialnych, opłat i podatków związanych z zawarciem niniejszej Umowy oraz umów przekazania nieruchomości, o których mowa w niniejszej Umowie, w tym umów zawieranych pomiędzy Gminą a Spółką.----------

2. Wybór notariusza, który sporządzi umowy przekazania nieruchomości, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. b oraz § 4 ust. 1 Umowy, należy do Gminy.-------

§ 6
Kary umowne

1. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną w przypadku przekroczenia terminu, o którym mowa w § 3 ust. 1 lit. b Umowy, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień opóźnienia.----------

2. Spółka zapłaci Gminie karę umowną w przypadku przekroczenia terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień opóźnienia.----------

3. Kary umowne będą płatne na podstawie wezwań do zapłaty sporządzonych w formie pisemnej, wystosowanych przez Gminę do Inwestora lub Spółki, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia wezwania Inwestorowi lub Spółce.----------

§ 7
Prawa autorskie

Z chwilą podpisania niniejszej umowy, Inwestor przenosi na Gminę nieodpłatnie, w nieograniczonym czasowo i terytorialnie zakresie, a Gmina nabywa wszelkie przysługujące Inwestorowi autorskie prawa majątkowe, do projektu ZPI oraz do utworów, stworzonych w ramach ZPI, w tym do korzystania i rozporządzania opracowaniem i innymi wchodzącymi w skład ZPI utworami na następujących polach eksploatacji:----------

a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania wyżej wymienionych utworów – wytwarzanie każdą możliwą techniką utworów, w tym drukarską, reprograficzną, magnetyczną, cyfrową, w formie przestrzennej, a także wykonywanie odbitek, wprowadzenie do pamięci komputera, na potrzeby jakichkolwiek mediów, a w szczególności w postaci publikacji drukowanych plansz, taśmy światłoczułej, magnetycznej, płyt CD, CDR lub DVD i podobnych urządzeniach pamięci zewnętrznej, dyskach komputerowych oraz wszystkich typach nośników przeznaczonych do zapisu cyfrowego;----------

b) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których utwory utrwalono – wprowadzenie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;----------

c) w zakresie rozpowszechniania wyżej wymienionych utworów w sposób inny niż określony powyżej – poprzez publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie, udostępnienie w taki sposób, aby każdy lub określone osoby mogły mieć dostęp do utworów w miejscu i w czasie przez siebie wybranym (na przykład Internet i sieci komputerowe), umieszczanie i wykorzystywanie w ramach publikacji on-line lub przy wykorzystaniu innych technik przekazu danych wykorzystujących sieci telekomunikacyjne, informatyczne i bezprzewodowe.----------

§ 8
Postanowienia końcowe

1. Skutki prawne Umowy powstają z dniem wejścia w życie ZPI w brzmieniu określonym w załączniku numer 1 do Umowy oraz pod warunkiem, iż organ nadzoru - Wojewoda Wielkopolski nie wyda rozstrzygnięcia nadzorczego, o którym mowa w art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), to jest po upływie 30 (trzydziestu) dni od daty doręczenia Wojewodzie uchwały w sprawie uchwalenia ZPI wraz z dokumentacją.----------

2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego, pod rygorem nieważności.----------

3. Wszelkie spory wynikłe w związku z wykonaniem niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo według siedziby Gminy.----------

4. W przypadku sporu wynikłego w związku z wykonaniem niniejszej Umowy Strony w pierwszej kolejności podejmą próbę polubownego rozwiązania sporu.----------

5. W sprawach nieuregulowanych w treści niniejszej Umowy, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz innych ustaw, w szczególności UPZP.----------

6. W przypadku zmiany adresu, każda ze Stron zobowiązana jest w terminie 7 (siedmiu) dni powiadomić pozostałe Strony o nowym adresie; w przypadku braku zawiadomienia, korespondencja zaadresowana i wysłana na adres zgodny z treścią Umowy będzie uznana za skutecznie doręczoną.----------

§ 10

Stawający podają wartość prac, o których mowa w niniejszym akcie na kwotę: 137.900,00 zł (sto trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset złotych).----------

§ 11

Naliczono:

a/ tytułem taksy notarialnej w myśl § 2, 3 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku poz. 1566)

b/ za 2 wypisy tego aktu zapisane pod odrębnymi numerami repertorium

c/ tytułem podatku od towarów i usług VAT (23%) od kwoty pod poz. a, b łącznie

RAZEM

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.----------

NA ORYGINALE PODPISY STAWAJĄCYCH I NOTARIUSZA

REPERTORIUM A NUMER 4542/2026

Wypis niniejszy w dacie aktu wydano: **Stronie**

Pobrano tytułem wynagrodzenia z § 12 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz.1566) oraz podatek od towarów i usług VAT w stawce 23% łącznie przy oryginale tego aktu w dacie aktu.

Poznań, 21 września 2026 roku

ZAŁĄCZNIK NR 1

UCHWAŁA NR ...../...../26
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Św. Michała w miejscowości Jelonek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Suchy Las nr XVII/188/25 z dnia 30 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Św. Michała w miejscowości Jelonek, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ul. Św. Michała w miejscowości Jelonek", zwany dalej „planem miejscowym" stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej z dnia ..... po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Suchy Las uchwalonego uchwałą nr XXVI/298/26 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 lipca 2026 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu miejscowego" – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego – załącznik nr 3.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu miejscowego oraz załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej dróg lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz innych terenów, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, wiat śmietnikowych oraz wiat komunikacji publicznej;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

5) **rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na działce budowlanej i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, są to m.in.:

a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,

b) niewielkie zagłębienia terenu, niecki,

c) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,

d) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne.

§ 3. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**;

2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- kolory dominujące pokrywające minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynków:

-- odcienie bieli i szarości oraz beżu,

-- naturalne materiały: ceramika, kamień, drewno w kolorach naturalnych tych materiałów do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia,

- stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających na maksymalnie 30% powierzchni wszystkich ścian budynku wyłącznie dla:

-- podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,

-- podkreślenia detali architektonicznych,

- kolorystyka dachów stromych skomponowana z kolorystyką elewacji: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;

3) dopuszcza się dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu między sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zakazuje się lokalizacji:

a) garaży blaszanych,

b) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków,

c) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

a) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

b) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji,

c) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

c) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,

d) handlu,

e) lokalizacji miejsc do parkowania na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 40 m^2,

c) wiat o powierzchni do 40 m^2,

d) miejsc do parkowania w formie naziemnej lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;

2) ustala się:

a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,

c) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3,

d) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,6,

e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,3,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 3, nie mniejszą niż:

- 800 m^2 – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, przy czym dla terenu 1MN – 700 m^2,

- 400 m^2 – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

h) dachy strome lub dachy płaskie,

i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 10. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1) drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 11. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdnia lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika.

§ 12. W zakresie 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie:

1) ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności pasa technologicznego linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Czerwonak-Plewiska na części obszaru objętego planem miejscowym i oznaczonego na rysunku planu miejscowego, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;

2) zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:

   a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,

   b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Wysogotowo,

   c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo.

§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się:

   a) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów,

   b) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, nie mniejszą niż:

      - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

      - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

   c) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,

   b) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,

   c) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zasilanie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c, przy czym pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych nie mogą być mniejsze w poziomie niż:

- 14,0 m – t.j. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii dla napowietrznych linii SN,

- 0,5 m – t.j. po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii dla kablowych linii SN i nn-0,4 kV,

- w pasach technologicznych, o których mowa w lit. d obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych i odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,

g) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych,

i) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,

b) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych,

c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat lub jako elementy wyposażenia dróg.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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

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

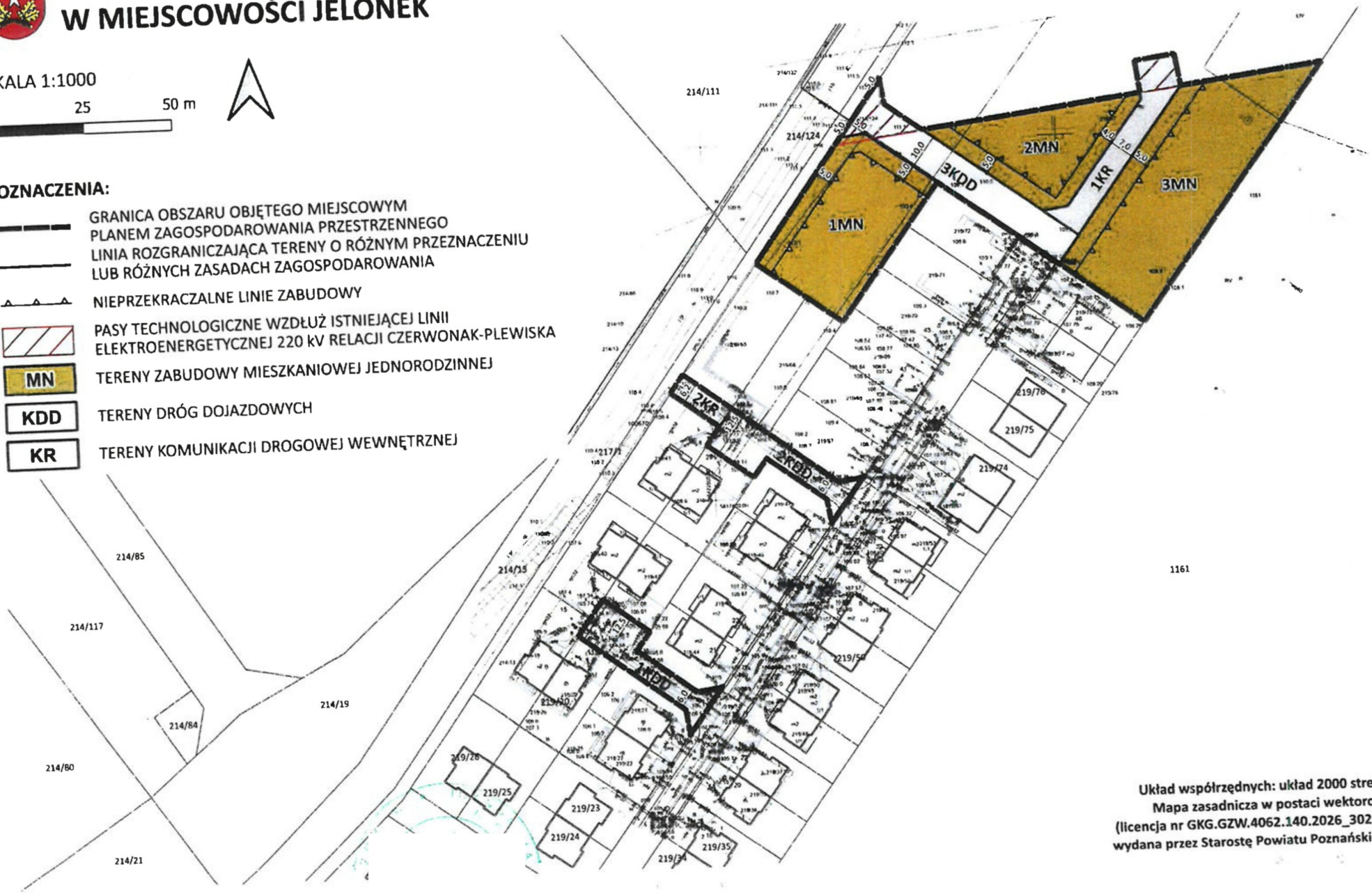
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE UL. ŚW. MICHAŁA W MIEJSCOWOŚCI JELONEK

SKALA 1:1000

0 25 50 m

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220 kV RELACJI CZERWONAK-PLEWISKA
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja nr GKG.GZW.4062.140.2026_3021_P
wydana przez Starostę Powiatu Poznańskiego)

Załącznik nr 2 do uchwały nr ...../..../26
Rady Gminy Suchy Las
z dnia ..... 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

§1

Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg Gmina Suchy Las będzie realizowała, zgodnie z zintegrowanym planem inwestycyjnym oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne lub przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, cieplnej i telekomunikacyjnej, zgodnie z zintegrowanym planem inwestycyjnym oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z zintegrowanym planem inwestycyjnym, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Suchy Las oraz na podstawie przepisów odrębnych.
4. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zintegrowanym planie inwestycyjnym, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2

Zasady finansowania, zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Finansowanie będzie mogło odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr ...../...../26

Rady Gminy Suchy Las

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.gml

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

Uzasadnienie

do uchwały nr .....

Rady Gminy Suchy Las

z dnia .....

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Św. Michała w miejscowości Jelonek

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie zawiera:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

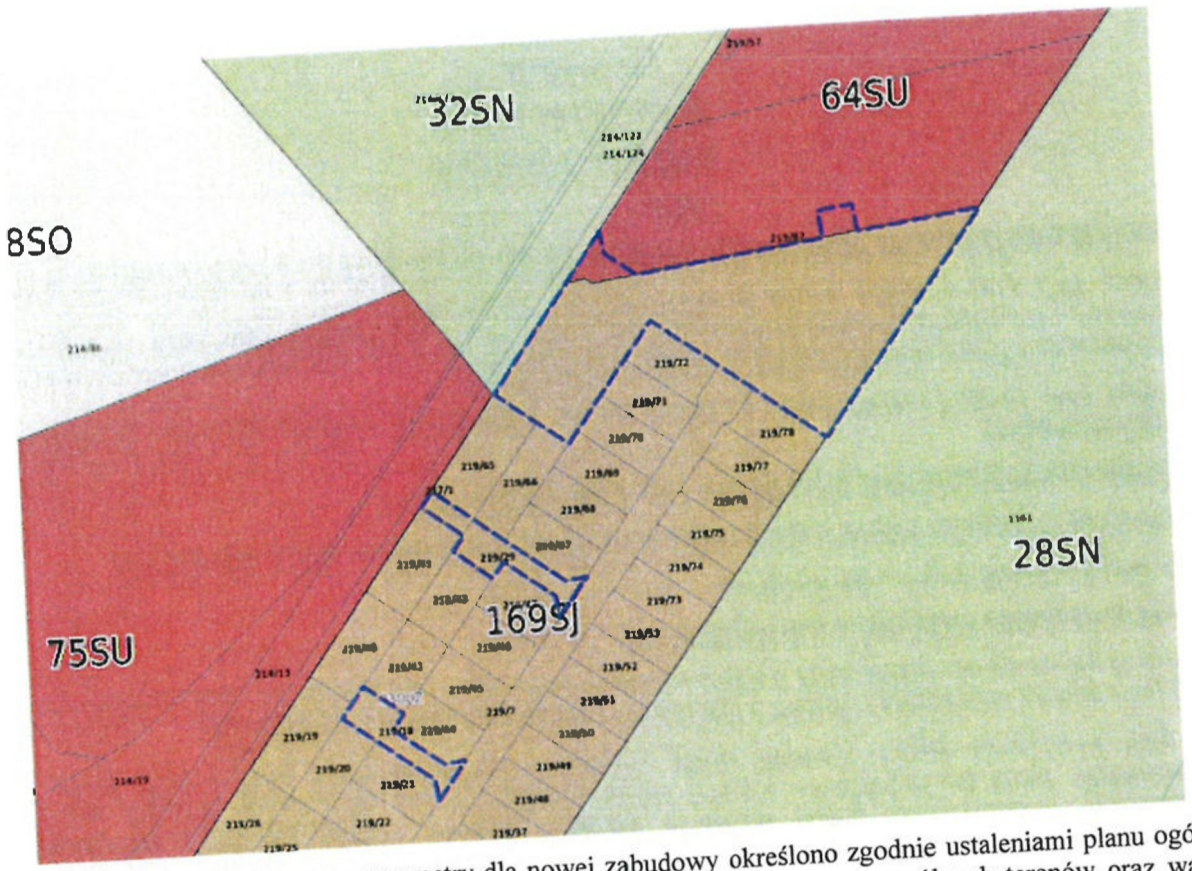
Niniejszy dokument jest opracowany w trybie zintegrowanego planu inwestycyjnego, opracowanego zgodnie z art. 37ea z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 30 września 2025 r. inwestor złożył wniosek o uchwalenie przez Radę Gminy Suchy Las zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego celem nadrzędnym jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której realizacja zakończy budowę osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż ul. Św. Michała w miejscowości Jelonek. Zgodnie z art. 37ec w/w ustawy, Rada Gminy Suchy Las wyraziła zgodę na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej "planem miejscowym", podejmując uchwałę nr XVII/188/25 z dnia 30 października 2025 r. W granicach planu miejscowego mieści się inwestycja uzupełniająca, którą stanowią drogi dojazdowe oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD i 3KDD. Pozostałe tereny stanowią obszar inwestycji głównej w rozumieniu przepisów art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu ..... r. pomiędzy Gminą Suchy Las a inwestorem została zawarta umowa urbanistyczna w formie aktu notarialnego .....

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 6675 m2. W obowiązującym Planie ogólnym gminy Suchy Las obszar w granicach opracowania planu miejscowego obejmuje następujące strefy planistyczne:

Numer strefy	Nazwa strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
169SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	0,3	10,0 m	0,3
64SU	Strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	0,3	10,0 m	0,3

Rysunek poglądowy granic opracowania planu miejscowego na tle rysunku rozmieszczenia stref planistycznych planu ogólnego gminy Suchy Las i mapy ewidencyjnej:



Przeznaczenie terenów oraz parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie ustaleniami planu ogólnego oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne, w tym powierzchni poszczególnych terenów oraz warunki techniczno-budowlane.

Plan miejscowy wyznacza następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**;

2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**;

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**.

Celem sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób adekwatny i uwzględniający istniejące uwarunkowania przestrzenne. Ustalenia planu pozwalają na kontynuację zrealizowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej, gdyż obejmuje on swoimi granicami pozostałe, dotąd nieprzeznaczone w planie miejscowym, ale wyznaczone w planie ogólnym gminy Suchy Las strefy planistyczne. Spełnia więc założenia polityki przestrzennej gminy Suchy Las wyrażone w planie ogólnym gminy Suchy Las.

Zintegrowany plan inwestycyjny wykazuje również zgodność z założeniami Strategii Rozwoju Gminy Suchy Las na lata 2022-2030 (Uchwała nr XLIX/561/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 września 2022 r.), w której przewiduje się kierunek zmian funkcjonalno-przestrzennych dla terenu objętego planem miejscowym jako tereny mieszkaniowe.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do zrealizowanego już osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu gminy. Plan nie podejmuje ustaleń w zakresie scalania i podziału nieruchomości z uwagi na brak przesłanek, ponieważ tereny objęte możliwością lokalizacji zabudowy w dniu podjęcia uchwały stanowią jedną nieruchomość i wskutek realizacji ustaleń planu miejscowego będzie dokonywany wtórny podział nieruchomości.

Obszar planu miejscowego nie podlega ochronie ze względów przyrodniczych, nie ma też ustalonej ochrony związanej z innymi komponentami środowiska naturalnego. Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (uwzględniając możliwość przebudowy).

Projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt uwzględnia zadania publiczne zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami.

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, głównie poprzez brak ustalenia przeznaczenia umożliwiającego realizację zabudowy tego typu.

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach publicznych, a jego ustalenia w sposób nieznaczny generują zwiększenie transportochłonności układu komunikacyjnego z uwagi na możliwość lokalizacji nowych domów mieszkalnych.

Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały przedstawione w prognozie oddziaływania na środowisko.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami technicznobudowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

Niezbędna infrastruktura techniczna jest już częściowo zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Inwestycja uzupełniająca obejmuje drogi oznaczone w ZPI jako tereny 1KDD, 2KDD i 3KDD. Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej również jest możliwa. Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie.

Wymóg udziału społeczeństwa został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych. Raport zawiera informacje dotyczące terminu i sposobu przeprowadzenia konsultacji społecznych oraz ich wyniki. Przedmiotowy raport został przekazany Radzie Gminy wraz z projektem planu miejscowego.

Wójt Gminy Suchy Las opracował dokument dotyczący analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Suchy Las oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania, który został przyjęty Uchwałą Nr LXVIII/792/24 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych na terenie gminy Suchy Las. W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany miejscowe są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów miejscowych oraz nowych planów miejscowych na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów. Niniejszy plan miejscowy został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

Załącznik nr 3 do uchwały został utworzony w postaci elektronicznej, co wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z powyższym, przyjęcie uchwały należy uznać za zasadne.