URZĄD GMINY SUCHY LAS
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
00005818317
Numer: O.18836.2026
Wpłynęło dn.: 03.11.2026
Przyjęto przez:

URZĄD GMINY SUCHY LAS
03. 11. 2026
Ldz.

Pismo dotyczące aktu pla ego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Suchy Las

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☒ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☐ 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 PISMO[4)]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
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 elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] W załączniku nr 1

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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] Załącznik nr 1

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis ımieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis ..... Data: 02.11.2026 .....

[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 powiązanym 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.

Złotniki, dnia 2 listopada 2026 r.

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

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO WNIOSKU O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wnoszę o przystąpienie przez Gminę do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XI/87/11 z dnia 25 sierpnia 2011 roku (dalej – „Obowiązujący MPZP") **oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XXII/243/16 z dnia 05 października 2016 roku** (dalej – „Obowiązujący MPZP_2"), **a w konsekwencji zmianę tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez:**

1. **Zmianę przeznaczenia nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/7 i 276/8 na analogiczne do przeznaczania nieruchomości sąsiednich (o nr 276/56 i 276/74).** Działki nr 276/7 i 276/8 zgodnie z § 14 Obowiązującego MPZP przeznaczone są pod lokalizację obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą wodociągową. Na moment uchwalania Obowiązującego MPZP teren ten stanowił własność AQUANET S.A. i był wykorzystywany na potrzeby ujęcia wody. Ujęcie to zostało jednak zlikwidowane, a nieruchomość sprzedana poprzednikowi prawnemu wnioskodawców umową sprzedaży |

   Teren ten stracił zatem możliwość bycia wykorzystanym w pierwotnie założonym celu i istnieje możliwość ponownej oceny optymalnego sposobu jego zagospodarowania. W ocenie wnioskodawców teren ten idealnie nadaje się do funkcjonalnego połączenia z sąsiednimi działkami o nr 276/56 i 276/74, przeznaczonymi na lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, magazynowej, składów oraz obiektów działalności usługowej, w tym handlowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, co pozwoli na realizację wspólnej inwestycji budowlanej na wszystkich czterech omawianych działkach, dopełniając zagospodarowanie istniejącego na nich obecnie parku technologicznego. Dlatego też intencją wnioskodawców jest dostosowanie warunków zabudowy działek nr 276/7 i 276/8 do warunków przewidzianych dla działek nr 276/56 i 276/74.

2. **Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/20, 276/21 i części działki nr 276/54 z jednoczesnym zwiększeniem dla tych terenów maksymalnej wysokości budynków do 15 metrów.** Obowiązujący MPZP w § 13 pkt. 5) przewiduje maksymalną wysokość budynków na poziomie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu dla dachów o nachyleniu od 2 do10 stopni oraz do kalenicy dachu dla dachów o nachyleniu od 11 do 15 stopni. Nieruchomości sąsiednie są natomiast zabudowane czterokondygnacyjnymi budynkami o wysokości do 15 m. Ograniczenie wysokości budynków na działkach nr 276/20, 276/21 i częściowo 276/54 nie tylko zmniejsza zatem efektywność realizowanych na nich przedsięwzięć, ale także zaburza spójność architektoniczną z istniejącym otoczeniem. Budowa nowego budynku o niższej wysokości wpłynęłaby zatem na ogólne obniżenie jakości ładu przestrzennego w tej części Złotnik. Wnioskodawcy od lat kierują się tymi wartościami, projektując i zabudowując sąsiednie grunty. Stąd też w ich ocenie zasadne jest ujednolicenie postanowień planistycznych i dokonanie zmiany, umożliwiającej budowę obiektów o spójnej wysokości, nie przekraczającej jednak 15 metrów. Taka modyfikacja przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania dostępnej przestrzeni oraz stworzy możliwość wzniesienia nowoczesnych i funkcjonalnych budynków, które lepiej spełnią potrzeby rynku i społeczności.

3. **Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/53, 276/54 i 276/66 z jednoczesnym zmniejszeniem dla tych terenów strefy odległości podstawowej dla gazociągu DN100 do maksymalnie 15m na każdą stronę od osi gazociągu.** Zgodnie z § 17 ust. 2 Obowiązującego MPZP odległość podstawowa dla gazociągu DN100 wynosi maksymalnie 35 m na każdą stronę od osi gazociągu. Jednocześnie w strefie wyznaczonej w ww. sposób dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i terenowych po uzgodnieniu zbliżeń z operatorem tej sieci. W piśmie z dnia 05 kwietnia 2023 roku operator przedmiotowej sieci, tj. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu potwierdził, że dla przedmiotowego gazociągu przewiduje strefę ochronną o szerokości 15 m na każdą stronę od osi gazociągu. Tym samym utrzymywanie ponad dwukrotnie szerszej strefy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie jest konieczne, a istotnie ogranicza możliwości inwestycyjne terenów, na których została zlokalizowana. Ponadto, w przyszłości operator dopuszcza modyfikacje gazociągu skutkujące dalszym zmniejszeniem szerokości strefy ochronnej. Dlatego też istotne jest pozostawienie w planie miejscowym możliwości lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w strefie ochronnej po uprzednim uzgodnieniu zbliżeń z operatorem.

4. **Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym 276/18 z jednoczesnym zmniejszeniem dla tego terenu strefy odległości podstawowej do maksymalnie 15m na każdą stronę od terenu stacji.** W § 15 pkt. 10) Obowiązującego MPZP wyznaczono strefę odległości podstawowej na poziomie maksymalnie 35m na każdą stronę od terenu stacji. Jak wynika z przytaczanego wyżej pisma operatora gazociągu, odległość taka nie jest obecnie wymagana. Dlatego też zasadne jest dostosowanie szerokości przedmiotowej strefy do szerokości strefy ochronnej gazociągu DN100 i ustalenie jej na poziomie maksymalnie 15m, z dopuszczeniem możliwości lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w strefie ochronnej po uprzednim uzgodnieniu zbliżeń z operatorem. Na marginesie zaznaczenia wymaga, iż wnioskodawcy posiadają interes prawny w złożeniu wniosku w zakresie przeznaczenia działki nr 276/18, gdyż w sposób bezpośredni oddziałuje ono na możliwości zabudowy działek nr 276/53 i 276/54, których są użytkownikami wieczystymi.

5. **Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/56 i 276/74 z jednoczesnym uchyleniem nakazu wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej teren 2 W, o którym mowa w § 12 pkt. 18) Obowiązującego MPZP.** Przedmiotowa zmiana ma charakter techniczny i

jest konsekwencją uwzględnienia wnoszonej w pkt. 1 niniejszego pisma zmiany przeznaczenia nieruchomości stanowiących obecnie teren 2 W. Skutkiem zmiany przeznaczenia działek nr 276/7 i 276/8 na lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, magazynowej, składów oraz obiektów działalności usługowej, w tym handlowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie możliwość realizacji inwestycji budowlanej na połączonych funkcjonalnie działkach nr 276/7, 276/8, 276/56 i 276/54. Pozostawienie konieczności zachowania zieleni izolacyjnej w granicy tych nieruchomości byłoby zatem bezprzedmiotowe i w niezasadny sposób ograniczało możliwości inwestycyjne. Niezależnie od tego, ewentualny inwestor i tak będzie zobowiązany do zachowania parametrów planistycznych dotyczących powierzchni biologicznie czynnej, wobec czego przedmiotowa zmiana nie wpłynie negatywnie na jakość środowiska naturalnego.

6. **Ograniczenie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na terenach oznaczonych jako 1P/U, 2P/U i U/US w Obowiązującym MPZP.** Zgodnie z § 9 pkt 15 lit. a) Obowiązującego MPZP na przedmiotowych terenach należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, z wyłączeniem hal garażowych, a zgodnie z § 13 pkt 11) Obowiązującego MPZP, jedno miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej. W ocenie Wnioskodawcy nakaz ten jest zbyt rygorystyczny i nie przystaje do aktualnych warunków komunikacyjnych tej części Złotnik. Od momentu uchwalenia Obowiązującego MPZP Gmina znacząco rozbudowała bowiem system komunikacji publicznej, tworząc nowe przystanki oraz uruchamiając liczne linie autobusowe, zarówno w obrębie Gminy, jak i łączące ją z Poznaniem. Dodatkowo całkowicie zmodernizowano komunikację kolejową, lokalizując w obrębie przedmiotowych terenów przystanek kolejowy, umożliwiający dostanie się do centrum Poznania w kilkanaście minut. Wszystkie te okoliczności spowodowały istotną zmianę preferencji osób podróżujących do Złotnik, w tym pracujących na terenie parku technologicznego Wnioskodawcy. Nie bez znaczenia pozostaje również zmiana trybu pracy wielu przedsiębiorstw na pracę zdalną. W efekcie Wnioskodawca na istniejących parkingach notorycznie obserwuje przewagę pustych miejsc postojowych nad tymi zajętymi. W ocenie Wnioskodawcy nie ma zatem potrzeby dalszego rozbudowywania parkingów na tak szeroką skalę, a uzyskaną w ten sposób przestrzeń można przeznaczyć na teren biologicznie czynny, poprawiając walory ekologiczne oraz wizualne przedmiotowych terenów i tworząc na nich bardziej przyjazne środowisko do pracy i życia. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na terenach położonych na północ od przedmiotowych nieruchomości wprowadzono mniej rygorystyczne wskaźniki parkingowe. Zgodnie bowiem z § 20 ust. 1 pkt. 3, 4 i 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XXXIX/442/21 z dnia 25 listopada 2021 roku dla terenów U/UZ przewidziano 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków, dla terenów MW/U przewidziano 1,5 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych, a dla terenów UO przewidziano 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku. Ustalenia zawarte w uchwalonym o 10 lat później planie nie tylko świadczą o istnieniu niekorzystnych dla Wnioskodawcy uwarunkowań dotyczących miejsc postojowych względem nieruchomości sąsiednich, ale przede wszystkim potwierdzają jego tezę o wpływie zmian komunikacyjnych i społecznych na potrzebę zapewnienia mniejszej liczby miejsc postojowych. Dlatego też Wnioskodawca postuluje o złagodzenie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla przedmiotowych nieruchomości do poziomu co najmniej 1 miejsca postojowego na 50 m^2 powierzchni użytkowej naziemnej przeznaczonej na usługi w budynkach komercyjnych.

7. **Zniesienie obowiązku podłączenia do kanalizacji deszczowej na terenach oznaczonych jako 1P/U, 2P/U i U/US w Obowiązującym MPZP**

Wyrażam nadzieję, że niniejszy wniosek stanie się podstawą do rozpoczęcia rozmów nad maksymalnym wykorzystaniem możliwości przedmiotowych terenów i doprowadzi do uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób optymalny dla ich właścicieli oraz całej lokalnej społeczności.

[redacted]

URZĄD GMINY SUCHY LAS
wpł. 30. 10. 2026
Łdz.

Złotniki, dnia 26 października 2026 r.

URZĄD GMINY SUCHY LAS
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
00005793562
Numer: 0.18635.2026
Wpłynęło dn.: 30-10-2026
Przyjęto przez:

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

WNIOSEK O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wnoszę o przystąpienie przez Gminę do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XI/87/11 z dnia 25 sierpnia 2011 roku (dalej – „Obowiązujący MPZP") **oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XXII/243/16 z dnia 05 października 2016 roku** (dalej – „Obowiązujący MPZP_2"), **a w konsekwencji zmianę tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez:**

1. **Zmianę przeznaczenia nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/7 i 276/8 na analogiczne do przeznaczania nieruchomości sąsiednich (o nr 276/56 i 276/74).** Działki nr 276/7 i 276/8 zgodnie z § 14 Obowiązującego MPZP przeznaczone są pod lokalizację obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą wodociągową. Na moment uchwalania Obowiązującego MPZP teren ten stanowił własność AQUANET S.A. i był wykorzystywany na potrzeby ujęcia wody. Ujęcie to zostało jednak zlikwidowane, a nieruchomość sprzedana poprzednikowi prawnemu wnioskodawców umową sprzedaży

   Teren ten stracił zatem możliwość bycia wykorzystanym w pierwotnie założonym celu i istnieje możliwość ponownej oceny optymalnego sposobu jego zagospodarowania. W ocenie wnioskodawców teren ten idealnie nadaje się do funkcjonalnego połączenia z sąsiednimi działkami o nr 276/56 i 276/74, przeznaczonymi na lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, magazynowej, składów oraz obiektów działalności usługowej, w tym handlowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, co pozwoli na realizację wspólnej inwestycji budowlanej na wszystkich czterech omawianych działkach, dopełniając zagospodarowanie istniejącego na nich obecnie parku technologicznego. Dlatego też intencją wnioskodawców jest dostosowanie warunków zabudowy działek nr 276/7 i 276/8 do warunków przewidzianych dla działek nr 276/56 i 276/74.

2. **Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/20, 276/21 i części działki nr 276/54 z jednoczesnym zwiększeniem dla tych terenów maksymalnej wysokości budynków do 15 metrów.** Obowiązujący MPZP w § 13 pkt. 5) przewiduje maksymalną wysokość budynków na poziomie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu dla dachów o nachyleniu od 2 do10 stopni oraz do kalenicy dachu dla dachów o nachyleniu od 11 do 15 stopni. Nieruchomości sąsiednie są natomiast zabudowane czterokondygnacyjnymi budynkami o wysokości do 15 m. Ograniczenie wysokości budynków na działkach nr 276/20, 276/21 i częściowo 276/54 nie tylko zmniejsza zatem efektywność realizowanych na nich przedsięwzięć, ale także zaburza spójność architektoniczną z istniejącym otoczeniem. Budowa nowego budynku o niższej wysokości wpłynęłaby zatem na ogólne obniżenie jakości ładu przestrzennego w tej części Złotnik. Wnioskodawcy od lat kierują się tymi wartościami, projektując i zabudowując sąsiednie grunty. Stąd też w ich ocenie zasadne jest ujednolicenie postanowień planistycznych i dokonanie zmiany, umożliwiającej budowę obiektów o spójnej wysokości, nie przekraczającej jednak 15 metrów. Taka modyfikacja przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania dostępnej przestrzeni oraz stworzy możliwość wzniesienia nowoczesnych i funkcjonalnych budynków, które lepiej spełnią potrzeby rynku i społeczności.

3. **Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/53, 276/54 i 276/66 z jednoczesnym zmniejszeniem dla tych terenów strefy odległości podstawowej dla gazociągu DN100 do maksymalnie 15m na każdą stronę od osi gazociągu.** Zgodnie z § 17 ust. 2 Obowiązującego MPZP odległość podstawowa dla gazociągu DN100 wynosi maksymalnie 35 m na każdą stronę od osi gazociągu. Jednocześnie w strefie wyznaczonej w ww. sposób dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i terenowych po uzgodnieniu zbliżeń z operatorem tej sieci. W piśmie z dnia 05 kwietnia 2023 roku operator przedmiotowej sieci, tj. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu potwierdził, że dla przedmiotowego gazociągu przewiduje strefę ochronną o szerokości 15 m na każdą stronę od osi gazociągu. Tym samym utrzymywanie ponad dwukrotnie szerszej strefy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie jest konieczne, a istotnie ogranicza możliwości inwestycyjne terenów, na których została zlokalizowana. Ponadto, w przyszłości operator dopuszcza modyfikacje gazociągu skutkujące dalszym zmniejszeniem szerokości strefy ochronnej. Dlatego też istotne jest pozostawienie w planie miejscowym możliwości lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w strefie ochronnej po uprzednim uzgodnieniu zbliżeń z operatorem.

4. **Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym 276/18 z jednoczesnym zmniejszeniem dla tego terenu strefy odległości podstawowej do maksymalnie 15m na każdą stronę od terenu stacji.** W § 15 pkt. 10) Obowiązującego MPZP wyznaczono strefę odległości podstawowej na poziomie maksymalnie 35m na każdą stronę od terenu stacji. Jak wynika z przytaczanego wyżej pisma operatora gazociągu, odległość taka nie jest obecnie wymagana. Dlatego też zasadne jest dostosowanie szerokości przedmiotowej strefy do szerokości strefy ochronnej gazociągu DN100 i ustalenie jej na poziomie maksymalnie 15m, z dopuszczeniem możliwości lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w strefie ochronnej po uprzednim uzgodnieniu zbliżeń z operatorem. Na marginesie zaznaczenia wymaga, iż wnioskodawcy posiadają interes prawny w złożeniu wniosku w zakresie przeznaczenia działki nr 276/18, gdyż w sposób bezpośredni oddziałuje ono na możliwości zabudowy działek nr 276/53 i 276/54, których są użytkownikami wieczystymi.

5. **Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/56 i 276/74 z jednoczesnym uchyleniem nakazu wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej teren 2 W, o którym mowa w § 12 pkt. 18) Obowiązującego MPZP.** Przedmiotowa zmiana ma charakter techniczny i

jest konsekwencją uwzględnienia wnoszonej w pkt. 1 niniejszego pisma zmiany przeznaczenia nieruchomości stanowiących obecnie teren 2 W. Skutkiem zmiany przeznaczenia działek nr 276/7 i 276/8 na lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, magazynowej, składów oraz obiektów działalności usługowej, w tym handlowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie możliwość realizacji inwestycji budowlanej na połączonych funkcjonalnie działkach nr 276/7, 276/8, 276/56 i 276/54. Pozostawienie konieczności zachowania zieleni izolacyjnej w granicy tych nieruchomości byłoby zatem bezprzedmiotowe i w niezasadny sposób ograniczało możliwości inwestycyjne. Niezależnie od tego, ewentualny inwestor i tak będzie zobowiązany do zachowania parametrów planistycznych dotyczących powierzchni biologicznie czynnej, wobec czego przedmiotowa zmiana nie wpłynie negatywnie na jakość środowiska naturalnego.

6. **Ograniczenie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na terenach oznaczonych jako 1P/U, 2P/U i U/US w Obowiązującym MPZP.** Zgodnie z § 9 pkt 15 lit. a) Obowiązującego MPZP na przedmiotowych terenach należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, z wyłączeniem hal garażowych, a zgodnie z § 13 pkt 11) Obowiązującego MPZP, jedno miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej. W ocenie Wnioskodawcy nakaz ten jest zbyt rygorystyczny i nie przystaje do aktualnych warunków komunikacyjnych tej części Złotnik. Od momentu uchwalenia Obowiązującego MPZP Gmina znacząco rozbudowała bowiem system komunikacji publicznej, tworząc nowe przystanki oraz uruchamiając liczne linie autobusowe, zarówno w obrębie Gminy, jak i łączące ją z Poznaniem. Dodatkowo całkowicie zmodernizowano komunikację kolejową, lokalizując w obrębie przedmiotowych terenów przystanek kolejowy, umożliwiający dostanie się do centrum Poznania w kilkanaście minut. Wszystkie te okoliczności spowodowały istotną zmianę preferencji osób podróżujących do Złotnik, w tym pracujących na terenie parku technologicznego Wnioskodawcy. Nie bez znaczenia pozostaje również zmiana trybu pracy wielu przedsiębiorstw na pracę zdalną. W efekcie Wnioskodawca na istniejących parkingach notorycznie obserwuje przewagę pustych miejsc postojowych nad tymi zajętymi. W ocenie Wnioskodawcy nie ma zatem potrzeby dalszego rozbudowywania parkingów na tak szeroką skalę, a uzyskaną w ten sposób przestrzeń można przeznaczyć na teren biologicznie czynny, poprawiając walory ekologiczne oraz wizualne przedmiotowych terenów i tworząc na nich bardziej przyjazne środowisko do pracy i życia. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na terenach położonych na północ od przedmiotowych nieruchomości wprowadzono mniej rygorystyczne wskaźniki parkingowe. Zgodnie bowiem z § 20 ust. 1 pkt. 3, 4 i 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XXXIX/442/21 z dnia 25 listopada 2021 roku dla terenów U/UZ przewidziano 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków, dla terenów MW/U przewidziano 1,5 miejsca postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych, a dla terenów UO przewidziano 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku. Ustalenia zawarte w uchwalonym o 10 lat później planie nie tylko świadczą o istnieniu niekorzystnych dla Wnioskodawcy uwarunkowań dotyczących miejsc postojowych względem nieruchomości sąsiednich, ale przede wszystkim potwierdzają jego tezę o wpływie zmian komunikacyjnych i społecznych na potrzebę zapewnienia mniejszej liczby miejsc postojowych. Dlatego też Wnioskodawca postuluje o złagodzenie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla przedmiotowych nieruchomości do poziomu co najmniej 1 miejsca postojowego na 50 m^2 powierzchni użytkowej naziemnej przeznaczonej na usługi w budynkach komercyjnych.

7. **Zniesienie obowiązku podłączenia do kanalizacji deszczowej na terenach oznaczonych jako 1P/U, 2P/U i U/US w Obowiązującym MPZP**

Wyrażam nadzieję, że niniejszy wniosek stanie się podstawą do rozpoczęcia rozmów nad maksymalnym wykorzystaniem możliwości przedmiotowych terenów i doprowadzi do uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób optymalny dla ich właścicieli oraz całej lokalnej społeczności.