

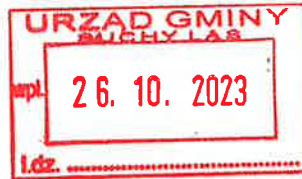
vPP.6724.3.16.2023

Urząd Gminy Suchy Las
Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
12355.2023.DG
Wpłynęło dn. 26-10-2023
Przyjęto przez : Paulina Skrzypczak



Złotniki, dnia 25 września 2023 r.

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



WNIOSEK O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działając w imieniu

, jak również w imieniu

, będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości

gruntowych położonych w Złotnikach przy ulicach Kobaltowej i Złotnickiej, **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_1”) 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 tych miejscowych planów 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_1 przeznaczone są pod lokalizację obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą wodociągową. Na moment uchwalania Obowiązującego MPZP_1 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 pod warunkiem z dnia 13 marca 2015 roku () oraz umową przeniesienia własności nieruchomości z dnia 31 marca 2015 roku (). 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_1 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 do 10 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 ujednoczenie 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 276/37, 276/45, 276/46, 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_1 odległość podstawowa dla gazociągu DN100 wynosi maksymalnie 35 m na każdą stronę od osi gazociągu. Jednocześnie w strefie wyznaczonej w ww. sposób dopuszczają 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_1 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 uchynieniem nakazu wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej teren 2 W, o którym**

mowa w § 12 pkt. 18) Obowiązującego MPZP_1. 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. Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/44, 276/75, 276/95, 276/106 i 276/109 z jednoczesnym uchyleniem ograniczenia możliwości zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych.** Wskazane powyżej nieruchomości znajdują się na terenie oznaczonym jako 1P/U i 2P/U w Obowiązującym MPZP_2. Odpowiednio w § 11 pkt 9) i § 12 pkt 9) Obowiązującego MPZP_2 ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nowopowstałej na tym terenie zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych. Takie ograniczenie jest jednak bezcelowe i w sposób nieuzasadniony ogranicza możliwości inwestycyjne przedmiotowych nieruchomości. Przede wszystkim, wszystkie nieruchomości sąsiednie do nich, a przeznaczone pod działalność produkcyjną i usługową, pozbawione są takiego ograniczenia. Nie ma zaś żadnych powodów, aby akurat na tych nieruchomościach ograniczać wysokość lub intensywność zabudowy. Wręcz przeciwnie – znajdują się one w tzw. pierwszej linii zabudowy od strony ul. Obornickiej w Złotnikach, wobec czego ich zabudowa powinna charakteryzować się wyższym stopniem intensywności zabudowy niż nieruchomości położonych w głębi przedmiotowego terenu. Ponadto, pomimo ograniczenia liczby kondygnacji budynków planowanych do posadowienia na ww. nieruchomościach nie zdecydowano się na zmniejszenie maksymalnej wysokości budynków, która wynosi 15 m i jest identyczna jak maksymalna wysokość budynków na nieruchomościach sąsiednich. Tym samym, omawiane ograniczenie liczby kondygnacji nie wpłynie na zapewnienie osi widokowych czy wprowadzenie stopniowania wysokości układu urbanistycznego, a będzie skutkowało jedynie koniecznością budowania budynków o wyższych kondygnacjach, z jednoczesnym maksymalizowaniem ich użyteczności, np. poprzez zwiększanie powierzchni zabudowy czy dobudowywanie antresol na poszczególnych kondygnacjach. Podsumowując, wprowadzenie postulowanej zmiany nie wpłynie negatywnie na warunki urbanistyczne, a zdecydowanie uprości oraz uatrakcyjni możliwości zabudowy przedmiotowych nieruchomości.
- 7. Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i warunków zabudowy nieruchomości stanowiących działki o nr ewidencyjnych 276/44, 276/75, 276/95, 276/106 i 276/109 z jednoczesnym wprowadzeniem możliwości lokalizowania na nich obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².** Wskazane powyżej nieruchomości znajdują się na terenie oznaczonym jako 1P/U i 2P/U w Obowiązującym MPZP_2. Odpowiednio w § 11 pkt 4) i § 12 pkt 4) Obowiązującego MPZP_2 wprowadzono jednak dla nich zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m². Nieruchomości te znajdują się zaś w bezpośrednim sąsiedztwie i w jednej linii z istniejącym marketem wielkopowierzchniowym. Naturalną konsekwencją takiego stanu rzeczy winno być więc ustanowienie na tym obszarze parku handlowego, który zapewni mieszkańcom Gminy dostęp do szeregu obiektów handlowych i usługowych przy okazji jednej wizyty, bez konieczności nieustannego przemieszczania się po terenie Gminy.
- 8. Ograniczenie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na terenach oznaczonych jako 1P/U i 2P/U w Obowiązującym MPZP_1 i Obowiązującym MPZP_2.** Zgodnie z § 9 pkt 15 lit. a)

Obowiązującego MPZP_1 oraz § 14 pkt 5 lit. a) Obowiązującego MPZP_2 na przedmiotowych terenach należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 35 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z wyłączeniem hal garażowych. W ocenie Wnioskodawcy nakaz ten jest zbyt rygorystyczny i nie przystaje do aktualnych warunków komunikacyjnych tej części Złotnik. Od momentu uchwalenia Obowiązujących 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 zajęтыми. 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 m² powierzchni użytkowej budynków, dla terenów MW/U przewidziano 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, a dla terenów UO przewidziano 1 miejsce postojowe na 100 m² 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 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

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.

Z poważaniem.