

140. 6724. 1.31. 2023

PP  
Młoda

Kornik, 12.09.2023 r.



MD  
20.09.2023

Burmistrz Miasta i Gminy Kornik  
Pl. Niepodległości 1, 62-035 Kornik

## WNIOSEK

Działając na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwracam się z prośbą o przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miejskiej Nr V/35/2003 z dnia 2003-01-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego w Kórniku, rejon ul. Kanałowej dla działek nr 451, 452 i 453/2, obręb Bnin o pow. ok. 1,08 ha) dla terenu 1MN opisanego w § 5 tekstu planu. Jestem właścicielem nieruchomości znajdującej się w granicach terenu 1MN, oznaczonej nr ewidencyjnym 451/3 położonej w Kórniku przy ul. Ładnej 6, obręb geodezyjny Bnin.

Wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego:

*Dotychczasowy zapis stanowi, iż działka nr 451/3 została przeznaczona jako „1.MN - Teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne niskiego w zabudowie wolnostojącej. Na działce przewiduje się 1 budynek mieszkalny jednorodzinny jednokondygnacyjny z dachem stromym od 35-45° Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 100 m<sup>2</sup>. Wysokość od poziomu terenu istniejącego do gzymsu max. 5,00 m, do kalenicy 8,50 m. Garaże wolnostojące bliźniacze z dachem stromym od 30-45°. Usytuowanie budynków i garaży oraz kierunek kalenicy jak na rysunku”.*

Proponowany zapis w § 5 tekstu planu dotyczący terenu 1MN:

*„1. MN - Teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej. Na działce przewiduje się 1 budynek mieszkalny*

~~jednorodzinny jednokondygnacyjny z dachem stromym od 35-45°  
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 100 m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup>.  
Wysokość od poziomu terenu istniejącego do gzymsu max. 5,00 m, do  
kalenicy 8,50 m. Garaże wolnostojące bliźniacze z dachem stromym od 30-  
45°. Usytuowanie budynków i garaży oraz kierunek kalenicy jak na rysunku  
planu. Ustala się wysokość budynku garażowego lub wiaty garażowej nie  
większą niż 5,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, a w przypadku  
lokalizacji budynku z dachem płaskim nie większą niż 3,5 m licząc od poziomu  
terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego. Powierzchnia zabudowy  
budynku garażowego lub wiaty garażowej nie może przekraczać 80 m<sup>2</sup>.  
Proponowane na rysunku planu usytuowanie budynków i garaży oraz  
kierunek kalenicy nie ma charakteru wiążącego.”~~

#### Uzasadnienie:

Wskazana w obecnym mpzp maksymalna wysokość budynku umożliwia realizację budynku jednokondygnacyjnego wraz z poddaszem użytkowym, a dzięki temu daje możliwość pełnego wykorzystania potencjału takiego budynku. Realizacja domu związana jest z poniesieniem bardzo dużych nakładów finansowych, a przy obecnym zapisie cyt. mpzp nie pozwala na faktyczne wykorzystanie możliwości takiego budynku i naraża wściana nieruchomości na nieustuzne poniesienie dodatkowych kosztów.

Planowanie przestrzenne dotyczy zagospodarowania przestrzeni w oparciu o takie wskaźniki jak wysokość zabudowy. Natomiast rozwiązania konstrukcyjne wewnątrz budynku (np. kondygnacje) konkretyzują się dopiero na etapie projektu budowlanego.

Należy zwrócić uwagę, że w planie zapisano „1. MN - Teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego niskiego”. Zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), budynki niskie, to budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie. Tymczasem dotychczasowy mpzp jest tak rygorystyczny, że wskazuje na możliwość budowy tylko jednej kondygnacji. Jeśli inwestor wybudowałby kondygnację podziemną (czego plan nie zabrania), to musiałby zakończyć inwestycję, gdyż nie mógłby wybudować drugiej kondygnacji naziemnej.

Co jeszcze przemawia za zmianą ww. mpzp.:

1) W tym samym roku zostały uchwalone dwa inne mpzp dla terenów położonych w niedalekiej odległości wnioskowanego do zmiany terenu, które zawierały identyczne zapisy dotyczące zagospodarowania terenu:

Uchwała Nr V/34/2003 z dnia 2003-01-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego w Kórniku, rejon ul Witosza dla części działki nr 326/8, obręb Bnin, o pow. ok. 1,2 ha;

oraz

Uchwała Nr V/34/2003 z dnia 2003-01-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego w Kórniku, rejon ul. Kanałowej dla działki nr 317, o pow. 1,4321 ha, obręb Bnin.

Oba ww. plany miejscowe zostały zmienione w 2015 roku umożliwiając realizację dowolnej zabudowy jednorodzinnej o znacznie większej powierzchni zabudowy niż przewidywały to uchwały z 2003 roku.

2) Zgodnie z fragmentem mapy pochodzącej ze strony [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl) działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki nie zostały objęte mpzp. Nasuwa się zatem pytanie o zasadność rygorystycznych zapisów niniejszego planu, gdyż na wszystkich pozostałych, nieobjętych mpzp działkach, znajduje się nieregularna zabudowa jednorodzinna. Obecny zapis planu powoduje, że działki nim objęte są dużo mniej atrakcyjne i w przypadku chęci ich sprzedaży ich cena jest znacznie niższa od pozostałych, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie, a nawet uniemożliwia ich sprzedaż



3) Wnioskowany do zmiany mpzp jest najstarszym mpzp wśród innych, które zostały uchwalone dla terenów w tym obrębie. Pozostałe mpzp pochodzą z roku 2015 w górę, co wyraźnie wskazuje, że zostały one zaktualizowane i/lub wydane w oparciu i przy uwzględnieniu obecnych potrzeb mieszkańców.

4) Pierwsza działka znajdująca się na wjeździe do ul. Ładnej, na której znajduje się działka objęta mpzp, nie została objęta niniejszym mpzp. Co ponownie nasuwa pod wątpliwość zasadność rygorystycznego regulowania zabudowy wyłącznie na pozostałych działkach na ul. Ładnej.



5) Dotychczasowy zapis dotyczący garażu wolnostojącego bliźniaczego z dachem stromym od 30-45° jest obecnie wyraźnie nieaktualny w rozumieniu, o którym mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapis ten wskazuje na konieczność budowy garażu jednostanowiskowego. Po 20 latach od uchwalenia niniejszego planu zaszły w Polsce ogromne zmiany gospodarcze. Obecna sytuacja powoduje, że większość ludzi musi dojeżdżać do swoich miejsc pracy. Zakładając, że w domu mieszkają minimum 2 osoby posiadające samochód zasadnym jest posadowienie garażu dwustanowiskowego. Poza tym nie znajdują uzasadnienia dla wskazywania kąta nachylenia dachu garażu, gdyż tak, jak wskazano powyżej w bezpośrednim otoczeniu działek objętych mpzp znajduje się nieregularna zabudowa.

6) Przedstawiona wyżej propozycja zmiany § 5 uchwały Rady Miejskiej Nr V/35/2003 z dnia 2003-01-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego w Kórniku, rejon ul. Kanałowej dla działek nr 451, 452 i 453/2, obręb Bnin o pow. ok. 1,08 ha, doprowadzi do harmonizacji z zabudową przy ul. Konarskiej i ul. W. Witosa określoną w § 15 tekstu uchwały Nr IV/28/2015 z dnia 2015-01-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zwierzynieckiej i Śremskiej oraz obwodnicy miasta Kórnik w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434, gm. Kórnik – ETAP 1 i 2 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015-03-10, poz. 1380).

Z poważaniem