

WD1-M. 674. 1.30. 2024

25/10/24

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ MIASTA I GMINY KÓRNIK

URZĄD MIASTA I GMINY
KÓRNIK
KANCELARIA OGÓLNA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☒ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

Wpłynęło: 25. 10. 2024

0.31655-2024

Spr.

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: POLSKA

Województwo: WIELKOPOLSKIE

Powiat: POZNAŃSKI

Gmina: KÓRNIK

Ulica:

Nr domu:

Nr lokalu:

Miejscowość:

Kod pocztowy:

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

☒ tak

☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik

☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: POLSKA

Województwo: WIELKOPOLSKIE

Powiat: M. POZNAŃ

Gmina: M. POZNAŃ

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

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

Ulica: _____ Nr domu: _____ Nr lokalu: _____
Miejscowość: _____ Kod pocztowy: _____
E-mail: _____

Nr tel. _____

Adres skrytki pocztowej lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾: _____

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾: Działając w imieniu _____, współwłaściciela nieruchomości w postaci działek o numerach 279, 280, 281, 282, 289, 290 i 291 wszystkie obręb Dzieńmierowo, zapisanych w księdze wieczystej o numerze PO1D/00018317/6, oświadczam, że zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia dla tych nieruchomości, objętych na chwilę obecną ustaleniami uchwały Nr XL/577/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i części wsi Dzieńmierowo, gmina Kórnik - etap II (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 4 marca 2022 r., poz. 1751, dalej: „Plan z 2022 r.”), na cele zabudowy usługowo – magazynowej, a mianowicie:

- symbol P/U, „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub tereny zabudowy usługowej”;
- dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, placów manewrowych, dojazdów, dojazdów do budynków, miejsc postojowych, zieleni i obiektów małej architektury;
- wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - maksymalny - 1,2,
 - minimalny - 0,1
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki- 50%,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 20%;
 - zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu dla sąsiednich terenów oznaczonych symbolem 2P/U według uchwały Nr XXXVII/409/2013 z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie drogi krajowej S-11 Kołobrzeg – Poznań – Pleszew – Bytom, obręb Dzieńmierowo i Kórnik – etap Ia (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 28 października 2013 r., poz. 5831, dalej: „Plan z 2013 r.”);
 - maksymalna wysokość budynków: 15 m,
 - maksymalna wysokość budowli (m.in. maszty, kominy): 25 m,
 - dachy płaskie,
 - pokrycie dachów płaskich papą, blachą lub płytą warstwową,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000

Wskazuję, że mój Mandant zwraca się z wnioskiem, aby pozostałe wskaźniki – konieczne z perspektywy prawidłowej poliki planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz wymagane przez przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404, z późn. zm.) – były takie, jak dla terenów sąsiednich przeznaczonych w podobny sposób w przedmiotowym Planie z 2022 r. (na wschód) oraz w Planie z 2013 r.

Należy bowiem warto wskazać, że na południe (po przeciwległej stronie wytyczonej, ale nienazwanej drogi publicznej o klasie lokalnej, symbol 13KD-L) znajduje się inny zespół (kompleks) nieruchomości, przeznaczonych na podobne cele, ale w Planie z 2013 r.

Mój Mocodawca nadmienia, że ustalenia przyjęte dla tych terenów uwzględniały jego preferencje.

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.

7.2. (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 ¹⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XL/577/2022 z dnia 2022-01-26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i części wsi Dziećmierowo, gmina Kórnik - etap II)	302109_5.0009.281 302109_5.0009.282 302109_5.0009.279 302109_5.0009.280 302109_5.0009.290 302109_5.0009.289 302109_5.0009.291	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę postanowień Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego dla wskazanych w taki sposób, aby przedmiotowe nieruchomości miała przeznaczenie podobne, ale nie gorsze, aniżeli wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego w drodze: - o uchwały Nr XXXVII/409/2013 z dnia 2013-07-31 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie drogi krajowej S-11 Kołobrzeg – Poznań – Pleszew – Bytom, obręb Dziećmierowo i Kórnik – etap Ia (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 28 października 2013 r., poz. 5831) – dla terenów bezpośrednio sąsiadujących, zlokalizowanych na południe, o symbolu 2P/U; - o przedmiotowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – dla terenów bezpośrednio sąsiadujących na wschód, o symbolu 1P/U; - o przedmiotowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – dla terenów bezpośrednio sąsiadujących na południowy wschód, o symbolu 2P/UC. Precyzuję, że szczegółowe uzasadnienie wniosku znajduje się pod niniejszym formularzem (urzędowym) wniosku.

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) ¹¹⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XL/577/2022 z dnia 2022-01-26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i części wsi Dziećmierowo, gmina Kórnik - etap II)	302109_5.0009.281 302109_5.0009.282 302109_5.0009.279 302109_5.0009.280 302109_5.0009.290 302109_5.0009.289 302109_5.0009.291	☒ tak ☐ nie	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług	50 %	15 m	20 %

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.¹⁰⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Podpis:

.....

Data: 22.10.2024 r.

¹⁰⁾ 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.

¹¹⁾ 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.).

¹²⁾ 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.



**UZASADNIENIE DO WINOSKU O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (CIĄG DAŁSZY)**

adres do korespondencji:

przemysłową, co stanowi istotny argument za ujednoliceniem przeznaczenia na obszarze objętym wnioskiem.

Aktualne przeznaczenie gruntów mojego mandanta w uchwale z 2022 r. nie odzwierciedla faktycznych potrzeb rozwojowych tej części gminy oraz jest niesprawiedliwe wobec właściciela tych działek. Zmiana przeznaczenia na funkcje usługowo-magazynowe jest spójna z polityką przestrzenną gminy, a także zgodna z tendencją wzrostu inwestycji w rejonie, co znalazło odzwierciedlenie w uchwale Nr XXXVII/409/2013 z dnia 31 lipca 2013 r., która umożliwiła rozwój terenów przemysłowych w sąsiedztwie. Sąsiednie nieruchomości, zarówno na południe, jak i na wschód, objęte są planami umożliwiającymi rozwój usługowo-przemysłowy, co stwarza korzystne warunki inwestycyjne dla ich właścicieli. Tymczasem działki należące do nadal posiadają status terenów rolnych, co skutecznie ogranicza ich potencjał inwestycyjny i niesprawiedliwie dyskryminuje właściciela w porównaniu do sąsiadów.

Jest to niezgodne z zasadą sprawiedliwości społecznej, która wymaga równego traktowania właścicieli nieruchomości znajdujących się w podobnej sytuacji faktycznej i prawnej. Zmiana przeznaczenia gruntów mojego mocodawcy na tereny usługowo-magazynowe pozwoli na przywrócenie sprawiedliwej równowagi, umożliwiając równe szanse rozwojowe, jakie mają inni właściciele terenów sąsiednich, w szczególności na południe od działek

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana ta będzie sprzyjać bardziej efektywnemu zagospodarowaniu terenu poprzez dopuszczenie obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz infrastruktury technicznej, co wpłynie pozytywnie na lokalny rynek pracy, gospodarkę oraz budżet gminy. Odpowiednie wskaźniki zagospodarowania, takie jak maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej czy intensywność zabudowy, powinny być dostosowane do sąsiednich terenów oznaczonych symbolami 2P/U i 1P/U.

Zmiana przeznaczenia działek na funkcje usługowo-magazynowe przyniesie korzyści zarówno społeczności lokalnej, jak i inwestorom, gdyż obszar ten jest dobrze skomunikowany z głównymi szlakami komunikacyjnymi, w tym z drogą krajową S-11. Teren objęty wnioskiem

znajduje się w strefie o korzystnych warunkach inwestycyjnych i wymaga przekształcenia, aby dostosować go do rosnących potrzeb przemysłowych i usługowych regionu.

Zakończenie

Wnioskowana zmiana jest zgodna z interesem publicznym, zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz zasadą sprawiedliwości społecznej, która nakazuje równe traktowanie właścicieli nieruchomości w podobnych sytuacjach. Z uwagi na powyższe, uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku oraz przyjęcie nowych ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na cele usługowo-magazynowe.

