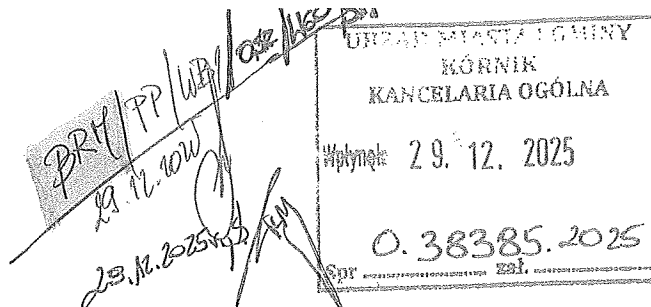


Rada Miasta i Gminy Kórnik

wzł. dn. 23.12.2025



Borówiec, dnia 23 grudnia 2025 roku

Do
Rady Miasta i Gminy Kórnik
za pośrednictwem
Przewodniczącego Rady Miasta i Gminy Kórnik

Stanowisko właściciela nieruchomości oraz przy ul.
w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4

Szanowni Państwo Radni
Rady Miasta i Gminy Kórnik,

działając jako właściciel nieruchomości położonej w obrębie Borówiec, objętej procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, prowadzonej na podstawie uchwały nr XXIX/352/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik, zwracam się do Państwa z niniejszym, rozszerzonym stanowiskiem. Czynię to w poczuciu odpowiedzialności za ład przestrzenny, bezpieczeństwo prawne Gminy, racjonalne gospodarowanie finansami publicznymi oraz realną, a nie deklaratywną ochronę środowiska i zdrowia mieszkańców.

Na wstępie pragnę ponownie podkreślić, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik, uchwalone w 2024 roku, jednoznacznie przewiduje na przedmiotowym terenie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kierunek ten został przyjęty po przeprowadzeniu pełnej

procedury planistycznej, analiz przestrzennych i środowiskowych oraz uzgodnień instytucjonalnych. Studium stanowi dokument nadrzędny wobec miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wiąże organy Gminy przy sporządzaniu MPZP, wyznaczając granice dopuszczalnych rozwiązań planistycznych.

W toku wieloletniej procedury sporządzania planu miejscowego dla arkusza 4 w Borówcu został już opracowany oraz formalnie wyłożony do publicznego wglądu projekt MPZP zgodny z ustaleniami Studium, który przewidywał możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części przedmiotowego terenu. Projekt ten stanowił logiczną i prawną konsekwencję ustaleń Studium, nie był kwestionowany pod względem zgodności z prawem i zapewniał ciągłość polityki przestrzennej Gminy. Dopiero na późniejszym etapie procedury, w reakcji na sprzeciw części mieszkańców, zaproponowano rozwiązania odbiegające od tej koncepcji, polegające na wyeliminowaniu funkcji mieszkaniowej i zastąpieniu jej funkcją zieleni naturalnej.

Przy pełnym poszanowaniu głosu społecznego należy jednak jednoznacznie wskazać, że sprzeciw mieszkańców – choć istotny w procesie konsultacyjnym – nie stanowi przesłanki prawnej do uchwalenia planu miejscowego sprzecznego z dokumentem nadrzędnym ani do arbitralnego odejścia od wcześniej przyjętych kierunków zagospodarowania. Takie działanie narusza zasadę ciągłości i przewidywalności polityki przestrzennej oraz zasadę zaufania obywatela do organów publicznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształcie niezgodnym ze Studium rodzi po stronie Gminy realne ryzyka prawne i finansowe, w tym możliwość zakwestionowania uchwały w trybie nadzoru wojewody, jej uchylenia przez sąd administracyjny, a także potencjalne roszczenia odszkodowawcze wynikające z istotnego ograniczenia prawa własności. Skutki takich rozstrzygnięć obciążałyby budżet Gminy i jej mieszkańców.

Pragnę jednocześnie ponownie i bardzo precyzyjnie doprecyzować rzeczywistą skalę wnioskowanego zagospodarowania. Zgodnie z ustaleniami Studium oraz pierwotnym projektem MPZP wnioskuję wyłącznie o możliwość realizacji dwóch domów jednorodzinnych, w technologii drewnianej, na łącznej powierzchni około 1600 m². Cały obszar objęty planem obejmuje ponad 3,5 hektara, z czego około 3,3 hektara pozostanie terenami zielonymi, bez zabudowy. Zabudowa dotyczyłaby zatem mniej niż pięciu procent całej powierzchni i nie ma charakteru inwestycyjnego ani deweloperskiego. Domy te przeznaczone są dla moich dzieci –

– oraz dla rodzin, które już założyli i które chcą związać swoją przyszłość z Borówcem.

W debacie publicznej oraz w toku procedur administracyjnych pojawiały się zarzuty dotyczące rzekomego deponowania odpadów lub wwożenia nieuprawnionych mas ziemnych na teren nieruchomości. Zarzuty te stały się impulsem do interwencji organów kontrolnych, w szczególności Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego oraz Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska. Chcę jednak wyraźnie zaznaczyć, że w toku prowadzonych czynności żaden z tych organów nie stwierdził naruszeń prawa, które uzasadniałyby przypisywanie mi odpowiedzialności za degradację środowiska.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego prowadził czynności kontrolne w zakresie wykorzystania kruszonego gruzu posiadającego certyfikat od dostawcy, który został przywieziony wyłącznie w celu utwardzenia działki drogowej. Cel ten został jednoznacznie przedstawiony i udokumentowany, a PINB nie zakwestionował ani legalności materiału, ani sposobu jego wykorzystania. Analogicznie, certyfikowana ziemia osiana – humus – została użyta jako okrywa rekultywacyjna na obszarach zdegradowanych i skażonych, co stanowi standardową i powszechnie akceptowaną praktykę w rolnictwie i rekultywacji gruntów.

Równocześnie należy jednak podkreślić, że działania Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska były w istotnym stopniu fałszywie ukierunkowane. Jak szczegółowo opisałem w piśmie do WIOŚ z dnia 11 września 2024 r., inspekcja skoncentrowała się niemal wyłącznie na weryfikacji zgłoszeń dotyczących rzekomego deponowania odpadów – zgłoszeń, które po

złożeniu wyjaśnień i przedstawieniu dokumentów nie znalazły potwierdzenia. Jednocześnie nie podjęto realnych działań zmierzających do zbadania kluczowego problemu, jakim jest ciągły napływ ścieków na teren nieruchomości.

W mojej ocenie – i w świetle dostępnych faktów – doszło do sytuacji, w której organy kontrolne zostały ukierunkowane na wątek zastępczy, podczas gdy rzeczywiste zagrożenie środowiskowe i sanitarne zostało pominięte lub zbagatelizowane. Pomimo wielokrotnych zgłoszeń kierowanych zarówno do WIOŚ, jak i do Wydziału Ochrony Środowiska w Urzędzie Miasta i Gminy Kórnik, nie przeprowadzono kompleksowej analizy źródła napływu ścieków, nie ustalono jego pochodzenia ani nie wdrożono skutecznych działań naprawczych. W efekcie teren ulega dalszej degradacji, a problem – zamiast być rozwiązany – został administracyjnie „odłożony”.

Chcę w tym miejscu jednoznacznie i stanowczo podkreślić, że nie ja, jako właściciel nieruchomości, jestem źródłem skażenia środowiska, lecz ciągły napływ ścieków pochodzących z zewnątrz, którym – pomimo udokumentowanych zgłoszeń – nikt nie zechciał się w sposób rzetelny i systemowy zająć. Utrzymywanie narracji koncentrującej się na rzekomych nieprawidłowościach po mojej stronie nie tylko nie rozwiązuje problemu, ale skutecznie odwraca uwagę od rzeczywistych przyczyn degradacji środowiska.

W tym kontekście należy jasno stwierdzić, że samo formalne oznaczenie terenu jako „zieleni naturalnej” nie rozwiązuje problemu skażenia, lecz w praktyce prowadzi do jego utrwalenia. Racjonalne, bardzo ograniczone zagospodarowanie części terenu – zgodne ze Studium – stwarza natomiast realne możliwości legalnego uporządkowania gospodarki wodnej, przeprowadzenia niezbędnych prac rekultywacyjnych oraz włączenia Gminy w proces usuwania skutków istniejącej degradacji.

Deklaruję pełną gotowość do współpracy z Gminą w zakresie wypracowania i realizacji działań naprawczych dla terenów zielonych, w tym także do rozważenia formuły udostępnienia części

tych terenów na cele rekreacyjne lub przyrodnicze Gminy, o ile zostanie to oparte na racjonalnych i prawnych zasadach.

W celu umożliwienia Państwu Radnym dokonania rzetelnej, pełnej i opartej na faktach oceny przedstawionej sprawy, do niniejszego pisma przesyłam – z uprzejmą prośbą o zapoznanie się – następujące materiały:

1. Mapę sytuacyjną – skala terenu i zakres wnioskowanej zabudowy.
2. Opinię dendrologiczną stanu zachowania drzew i krzewów (2024 r.), opracowaną przez pracownika Polskiej Akademii Nauk – Pana
3. Odpowiedzi na część uwag mieszkańców do projektu MPZP z dnia 9 maja 2025 r. (WB1-PP.6722.1.2017) opracowaną przez pracownika Polskiej Akademii Nauk – Pana

Mając na uwadze powyższe, zwracam się do Państwa z prośbą o powrót do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnych z obowiązującym Studium oraz o podjęcie decyzji w oparciu o pełny, rzetelny i uczciwy obraz sytuacji.

Z poważaniem

Załączniki:

1. Mapa sytuacyjna – skala terenu i zakres wnioskowanej zabudowy
2. Opinia dendrologiczna stanu zachowania drzew i krzewów (2024 r., PAN –
3. Odpowiedzi na uwagi mieszkańców do projektu MPZP z dnia 9 maja 2025 r. (WB1-PP.6722.1.2017)