

Chyby, dn. 29.07.2024 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Pl. Niepodległości 1

62-035 Kórnik

Na podstawie ustawy z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 902) w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik proszę o udzielenie informacji publicznej w zakresie:

- A. udostępnienia aktualnego projektu ww. planu,
- B. etapu przygotowania ww. opracowania planistycznego,
- C. wskazanie przeszkód uchwalenia ww. planu wraz z załącznikami, dotyczącymi wyłącznie mojej nieruchomości w tym m.in. pism organów administracji publicznej - negatywne uzgodnienia lub opinie projektu planu.

Nieruchomość zlokalizowana w gm. Kórnik, obręb Robakowo, dz. nr 185/4 (302109_5.0018.185/4, KW _____) objęta ww. projektem planu stanowi moją własność. Po zapoznaniu się z udostępnioną kilka miesięcy temu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik wersją projektu planu uważam, że zaproponowane rozwiązania planistyczne są dla mnie niekorzystne i zaniżają wartość ww. nieruchomości. Układ przeznaczenia terenów nie wykorzystuje potencjału przedmiotowej działki gruntu. **W związku z powyższym w załączeniu pozostawiam projekt zagospodarowania mojej nieruchomości wnosząc o uwzględnienie go w ww. planie miejscowym.** Przedłożona przeze mnie koncepcja:

1. Stwarza niezależny od sąsiednich nieruchomości dojazd do mojej nieruchomości, poprzez istniejący wjazd od strony drogi powiatowej nr 2477P (ul. Poznańska).
2. Od strony drogi gminnej (ul. Szeroka) umożliwia dostęp komunikacyjny poprzez teren drogi o statusie publicznym (KDD), co niweluje problem wykupu i partycypacji kosztów w budowie drogi stanowiącej dojazd do mojej nieruchomości, a przede wszystkim zmniejsza ryzyko zablokowania dojazdu do mojej działki poprzez właścicieli sąsiednich nieruchomości.
3. Przedstawia orientacyjny podział działek wraz z układem komunikacyjnym, który w pełni wykorzystuje powierzchnie nieruchomości poprzez:
 - a. Zmniejszenie pasa zieleni urządzonej wysokiej od strony parku przemysłowego terenów 1U-P i 2U-P z szerokości 30 m w granicach mojej nieruchomości do ok. 5-8 m, zgodnie z rysunkiem. Zieleni urządzonej, a raczej pełniąca funkcję zieleni izolacyjnej winna zostać zaprojektowana po stronie osób emitujących niekorzystny wpływ na otoczenie tj. w granicach terenów 1U-P i 2U-P. Zgadzam się na pozostawienie zmniejszonego pasa zieleni celem niezależnego odgródnienia się od parku przemysłowego.
 - b. Wprowadzenie minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - 600 m² lub zgodnie ze SUIKZP minimalnej wartości - 450 m². Pragnę nadmienić, że lokalizacja mojej działki nie jest usytuowana w szczególnie atrakcyjnym miejscu. Sąsiedztwo hal produkcyjnych i magazynowych nie przyciągnie zamożnych klientów, w związku z czym powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową wolno stojącą

min. 800 m² jest wygórowana co do oczekiwań i portfela kupców. Nabywcami nieruchomości będą osoby, które szukają niedrogiej działki w sąsiedztwie m. Poznań, w związku z powyższym należy przygotować produkt zgodny z oczekiwaniami społecznymi.

- c. Zagospodarowanie gruntów rolnych klasy III pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z pasem zieleni urządzonej/izolacyjnej od istniejącego rowu o szerokości 10 m. Sąsiedztwo przedmiotowych gruntów wyższych klas bonitacyjnych to tereny antropogeniczne (hale produkcyjne oraz magazynowe, zabudowa mieszkaniowa) wpływające na wody gruntowe i jakość powietrza (zawiesiny) mojej działki, co zuboża faktyczną urodzajność ziemi. Uchwalenia planu możliwe jest w podziale na część A i B, procedowanie części zawierającej wnioski do właściwego Ministra o odrolnienie gruntów zostałoby objęte odrębnym trybem, który nie przedłuży procedury na niekorzyść pozostałych nieruchomości.

Ponadto w odniesieniu do treści projektu uchwały wnoszę o:

- zwiększenie powierzchni działki budowlanej do max. 40%, dopuszczając również zabudowę bliźniaczą i szeregową oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni działki zgodnie z powyższym;
- wprowadzenie nachylenia połaci dachowych: 25° – 45°.

Informuję, że równolegle złożyłem wnioski do opracowywanego Planu ogólnego gminy Kórnik.

Załączniki:

1. Koncepcja zagospodarowania dz. nr 185/4, obręb Robakowo, gm. Kórnik.
2. Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo.
3. Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

Z wyrazami szacunku,