

23.01.2025, Kamionki

Rada Miasta i Gminy Kórnik

wpł. dn. 26.01.2026 W

**Do: Burmistrz
Miasta i Gminy Kórnik
Plac Niepodległości 1,
62-035 Kórnik**

Interpelacja

Dotyczy: Zapisy w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego

Szanowny Panie Burmistrzu,

w związku z intensywnym rozwojem zabudowy mieszkaniowej na terenie Miasta i Gminy Kórnik oraz narastającymi problemami związanymi z brakiem dróg o odpowiednim standardzie i niewystarczającą infrastrukturą techniczną, zwracam się z interpelacją dotyczącą zapisów obowiązujących oraz projektowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W praktyce gmina coraz częściej mierzy się z sytuacją, w której nowa zabudowa realizowana jest w oparciu o drogi nieutwardzone lub prowizoryczne, a następnie pojawiają się oczekiwania mieszkańców dotyczące przejęcia tych dróg przez gminę oraz ich budowy lub modernizacji ze środków publicznych. Prowadzi to do istotnych obciążeń budżetu gminy oraz konfliktów społecznych, którym – w mojej ocenie – można skutecznie przeciwdziałać na etapie planowania przestrzennego.

W związku z powyższym proszę o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Jakie zapisy dotyczące standardu dróg wewnętrznych są obecnie stosowane w obowiązujących oraz nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie:

- rodzaju nawierzchni,
- odwodnienia,
- oświetlenia,
- zapewnienia dojazdu dla pojazdów ratowniczych?

2. Czy w aktualnie sporządzanych projektach MPZP stosowany jest **mechanizm etapowania inwestycji**, polegający na uzależnieniu realizacji lub użytkowania zabudowy mieszkaniowej od wcześniejszego wykonania dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu?
3. Czy gmina dokonywała analizy skuteczności dotychczasowych zapisów MPZP pod kątem ich egzekwowania na etapie wydawania pozwoleń na budowę, realizacji inwestycji oraz dopuszczenia obiektów do użytkowania?

Jednocześnie wnoszę o rozważenie przyjęcia jako standardu – we wszystkich nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – jednoznacznych zapisów, zgodnie z którymi:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach MN/MW dopuszczalna jest wyłącznie po zapewnieniu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej wyznaczonej w planie (KDW), wykonanej co najmniej w zakresie jezdni o nawierzchni utwardzonej, w tym z kostki brukowej betonowej jako minimalnego standardu, zapewniającej całoroczny dojazd pojazdów ratowniczych, wraz z odwodnieniem oraz oświetleniem w standardzie minimalnym określonym w planie;
- ustala się obowiązek realizacji infrastruktury technicznej dla terenów MN/MW w pasach drogowych dróg wewnętrznych (KDW), obejmującej co najmniej sieć wodociągową, kanalizację sanitarną oraz – jeżeli wymagane – kanalizację deszczową lub urządzenia retencyjne, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej;
- wprowadza się etapowanie inwestycji, polegające na uzależnieniu realizacji oraz użytkowania budynków mieszkalnych od faktycznego wykonania dróg wewnętrznych i

infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe rozwiązania umożliwiają skuteczne egzekwowanie obowiązków inwestorów poprzez mechanizmy prawa budowlanego, w tym ocenę zgodności projektów z MPZP, kontrole organów nadzoru budowlanego oraz dopuszczanie obiektów do użytkowania, bez przerzucania kosztów realizacji podstawowej infrastruktury na gminę i mieszkańców.

Proszę również o informację, czy analogiczne standardy planistyczne planowane są do ujęcia w przygotowywanym planie ogólnym gminy, którego celem ma być ograniczenie rozwoju zabudowy na terenach nieprzygotowanych infrastrukturalnie oraz zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy.

Przykładowe zapisy:

§ Z. Etapowanie realizacji zabudowy

1. Ustala się, że realizacja oraz użytkowanie zabudowy mieszkaniowej na terenach MN/MW dopuszczalne są wyłącznie po wcześniejszym wykonaniu:

- 1. drogi publicznej lub drogi wewnętrznej KDW o parametrach określonych w § X,*
- 2. infrastruktury technicznej, o której mowa w § Y.*

Etapowanie inwestycji polega na uzależnieniu realizacji oraz dopuszczenia budynków do użytkowania od spełnienia warunków określonych w ust. 1.

§ Y. Infrastruktura techniczna w pasach dróg wewnętrznych

1. Ustala się obowiązek realizacji infrastruktury technicznej dla terenów MN/MW w pasach drogowych dróg wewnętrznych KDW, obejmującej co najmniej:

- 1. sieć wodociągową,*
- 2. sieć kanalizacji sanitarnej,*

3. sieć kanalizacji deszczowej lub urządzenia retencyjne – jeżeli wymagane przepisami odrębnymi lub warunkami technicznymi.
2. Realizacja zabudowy mieszkaniowej dopuszczalna jest wyłącznie po zapewnieniu możliwości podłączenia projektowanych budynków do infrastruktury, o której mowa w ust. 1.

§ W. Warunki podziału nieruchomości

1. Ustala się zakaz podziału nieruchomości na działki budowlane, jeżeli projektowane działki nie posiadają zapewnionego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej KDW o parametrach określonych w niniejszym planie.

Z wyrazami szacunku,
Radny Miasta i Gminy Kórnik
Sebastian Stein

