

16.10.2025, Kamionki

Rada Miasta i Gminy Kórnik
wpł. dn. 28.01.2026

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

Interpelacja

Dotyczy: Korygująca wcześniejsza Interpelacje dot. MPZP i dróg wewnętrznych.

Szanowny Panie Burmistrzu,

niniejszą interpelacją koryguję i doprecyzowuję stanowisko przedstawione w mojej wcześniejszej interpelacji dotyczącej sposobów zabezpieczenia interesu Gminy w zakresie realizacji infrastruktury drogowej przy nowych inwestycjach mieszkaniowych. Po pogłębionej analizie przepisów prawa, praktyki planistycznej oraz doświadczeń Gminy w kontaktach z mieszkańcami nowo powstałych osiedli uznaję, że część wcześniej rozważanych rozwiązań wymagała zmiany kierunku na bardziej precyzyjne i bezpieczne prawnie.

Celem niniejszej interpelacji jest wskazanie realnych, zgodnych z prawem narzędzi planistycznych, które pozwolą zapobiec powstawaniu osiedli opartych na infrastrukturze prowizorycznej oraz ograniczyć przerzucanie kosztów jej realizacji na budżet Gminy.

I. Rzeczywisty problem dróg wewnętrznych (KDW) – presja społeczna i skutki finansowe

W obowiązującej praktyce planistycznej Gminy Kórnik nowe tereny zabudowy mieszkaniowej obsługiwane są w przeważającej mierze przez drogi wewnętrzne (KDW), przy jednoczesnym bardzo ograniczonym planowaniu nowych dróg publicznych. Deweloperzy

realizują te drogi w formie prowizorycznej, najczęściej poprzez wysypanie i zagęszczenie kruszywa, po czym przekazują lokale nabywcom.

W praktyce oznacza to, że **nowi mieszkańcy wprowadzają się na osiedla niemal natychmiast po oddaniu budynków**, bez zapewnionej infrastruktury drogowej w standardzie docelowym. Już na bardzo wczesnym etapie użytkowania pojawiają się wnioski i żądania kierowane do Gminy dotyczące:

- przejęcia dróg wewnętrznych przez Gminę,
- ich pilnej modernizacji lub przebudowy,
- finansowania tych działań ze środków publicznych.

W uzasadnieniach mieszkańcy często powołują się na kwestie bezpieczeństwa, dostępności dla służb ratowniczych, zagrożenia komunikacyjne lub uciążliwości związane z błotem i pyłem. Niezależnie od zasadności tych argumentów, **mechanizm ten w praktyce prowadzi do przerzucania odpowiedzialności i kosztów realizacji infrastruktury drogowej z inwestora na Gminę**, mimo że problem powstaje na etapie realizacji inwestycji prywatnej.

II. MPZP jako jedyne skuteczne narzędzie wobec dróg wewnętrznych

Mając na uwadze, że:

- art. 16 ustawy o drogach publicznych dotyczy wyłącznie dróg publicznych,
- drogi wewnętrzne (KDW) pozostają poza tym reżimem,

należy jednoznacznie stwierdzić, że w przypadku dróg wewnętrznych jedynym realnym i zgodnym z prawem instrumentem zabezpieczającym interes Gminy jest precyzyjne określenie standardu ich zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Brak jednoznacznych zapisów MPZP skutkuje tym, że Gmina nie posiada skutecznych narzędzi do egzekwowania wykonania dróg w trwałym standardzie na etapie realizacji inwestycji, a presja społeczna pojawia się już po zasiedleniu terenu.

III. Dlaczego konieczne jest doprecyzowanie pojęcia „nawierzchnia utwardzona”

Doświadczenia Gminy oraz praktyka inwestorska pokazują, że ogólne sformułowanie „nawierzchnia utwardzona” bywa interpretowane jako wystarczające również w przypadku nawierzchni z kruszywa zagęszczonego mechanicznie. Taki stan rzeczy nie rozwiązuje problemu w sposób trwały i prowadzi do dalszych roszczeń kierowanych do Gminy.

Z drugiej strony, narzucenie jednej technologii wykonania drogi może rodzić ryzyko zarzutu nadmiernej ingerencji w prawo własności. Dlatego zasadne jest stosowanie zapisów, które:

- wskazują **katalog dopuszczalnych, trwałych nawierzchni**,
- jednocześnie **wykluczają nawierzchnie gruntowe i kruszywowe jako rozwiązania docelowe**.

IV. Przykładowy zapis MPZP

W związku z powyższym wnoszę o rozważenie przyjęcia w nowo sporządzanych oraz zmienianych MPZP następującego typu zapisu (do każdorazowej weryfikacji przez radców prawnych Urzędu):

„Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, ustala się realizację nawierzchni utwardzonej z materiałów trwałych, w szczególności z kostki brukowej betonowej, betonu lub masy bitumicznej, z wykluczeniem nawierzchni gruntowych, żwirowych oraz z kruszywa sypkiego jako rozwiązania docelowego.”

lub

„Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, ustala się:

1. realizację jezdni o nawierzchni utwardzonej z elementów prefabrykowanych betonowych lub masy bitumicznej jako docelowego zagospodarowania terenu,
2. zakaz stosowania nawierzchni gruntowych, żwirowych, tłuczniowych oraz z kruszywa sypkiego jako docelowego rozwiązania komunikacyjnego,
3. minimalne parametry techniczne drogi umożliwiające dojazd pojazdów ratowniczo-gaśniczych,
4. preferencję lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDW), jako rozwiązania docelowego.”

PYTANIA RADNEGO

1. Czy w nowo procedowanych planach miejscowych planowane jest wprowadzenie zapisów jednoznacznie eliminujących możliwość realizacji dróg wewnętrznych w standardzie prowizorycznym?
2. Czy Urząd analizował rozwiązania stosowane w innych gminach województwa wielkopolskiego w zakresie standardów dróg wewnętrznych i możliwość ich wdrożenia na terenie Gminy Kórnik?

Celem niniejszej interpelacji jest korekta wcześniejszego podejścia oraz wypracowanie rozwiązań, które zapobiegą sytuacjom, w których koszty infrastruktury wywołanej prywatnymi inwestycjami są przerzucane na mieszkańców i budżet Gminy.

Z wyrazami szacunku,
Sebastian Stein

