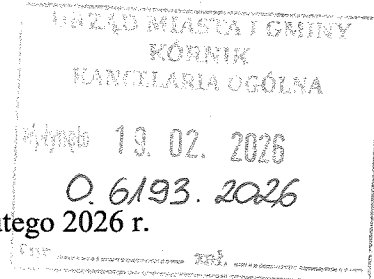


19.02.2026

Kórnik, 06 lutego 2026 r.



Protokół nr 02/2026
z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w gminie Kórnik

1. Przedmiotem posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej było:
 - 1) zajęcie stanowiska w sprawie interpelacji Radnego Miasta i Gminy Kórnik – Pana Sebastiana Steina dotyczącej zapisów w planach miejscowych ustaleń dla dróg wewnętrznych;
 - 2) zaopiniowanie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w Borówcu w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej, gmina Kórnik,
 - b) w miejscowości Szczytniki i Koninko w rejonie ulic Wspólnej, Pisarskiej, Mostowej i Piotrowskiej, gmina Kórnik.
2. Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna obradowała w składzie:
 - przewodnicząca GKUA – Joanna Grocholewska,
 - sekretarz GKUA – Maria Mielcarek-Cielewicz,
 - członek – Mirosław Stachowiak,
 - członek – Bartosz Wiercioch (on-line)

z udziałem Pana Sebastiana Wlazłego – Zastępcy Burmistrza Kórnik, Pana Mariusza Stodolniaka – Kierownika Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Kórnik oraz pracownik Wydziału – Pań: Małgorzaty Dudkowiak, Magdaleny Dziubałki i Katarzyny Galubińskiej.
3. GKUA zapoznała się z interpelacją Pana Radnego Sebastiana Steina skierowaną do Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Dotyczyła ona sprawy zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie standardów dróg wewnętrznych, w szczególności wymogów co do odwodnienia, oświetlenia, rodzaju nawierzchni oraz zapewnienia dojazdu służb ratowniczych. Pytanie zadano też w kwestii wprowadzenia mechanizmu etapowania inwestycji, polegającego na uzależnieniu realizacji lub użytkowania nowej zabudowy mieszkaniowej od wcześniejszego wykonania dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej zgodnie z proponowanymi ustaleniami planu, których treść została w interpelacji wyartykułowana. W uzupełnieniu interpelacji odstąpiono od tych radykalnych zapisów, ograniczając się do propozycji ustaleń dla wymagań technicznych co do nawierzchni, umożliwiających Gminie egzekwowanie od inwestorów wykonania dróg w trwałym standardzie i zapewniających możliwość lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej w pasach drogowych. U podstaw interpelacji stał fakt – skarg wielu mieszkańców nowych osiedli mieszkaniowych na brak dostępu lub zły stan dróg, uniemożliwiający lub utrudniający zamieszkanie.
4. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, zgadzając się w zupełności z Panem Radnym w kwestii problemu jaki stwarza brak odpowiednio przygotowanej infrastruktury drogowej i technicznej dla nowo powstających zespołów zabudowy mieszkaniowej wyjaśnia, jakie są uwarunkowania i ograniczenia prawno-planistyczne co do możliwości wprowadzenia zawartych w interpelacji propozycji zapisów w planach miejscowych, które

pozwoliłyby na „wymuszenie” na inwestorach i deweloperach budowy jezdni, chodników i mediów wyprzedzająco lub równoległe z budynkami mieszkalnymi.

5. Art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) określa zakres ustaleń planu miejscowego, w którym ust. 2 pkt 10 w kwestii komunikacji stanowi, że w planie ustala się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Uszczegółowienie tego przepisu zawarto w rozporządzeniu *Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z dnia 21 grudnia 2021 r. poz. 2404), gdzie w § 4 określono wymogi, zgodnie z którymi formułuje się ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego. Dla cytowanego wcześniej art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy *opizp* są one następujące:
 - 1) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych;
 - 2) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
6. W sporządzanych planach miejscowych w Gminie Kórnik drogi publiczne i wewnętrzne wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i stanowią osobne tereny o określonym pod komunikację przeznaczeniu terenu. W ustaleniach tekstowych określa się, zgodnie z *ustawą opizp* zasady jw. oraz dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury drogowej definiowanej jako obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, miejsca postojowe, przepusty, odwodnienia, oświetlenia, znaki drogowe, sygnalizacja świetlna, zieleń. Zdarza się, że w zależności od charakteru obszaru objętego planem i kategorii oraz klasy drogi, zamiast ogólnego zastosowania terminu „elementy infrastruktury drogowej” wymienia się konkretne obiekty dopuszczone lub zakazane w planie, bez obostrzeń co do nawierzchni drogi.
7. GKUA zgodnie z procedurą planistyczną i swoimi kompetencjami opiniuje projekty miejscowych planów. Komisja wielokrotnie zwracała uwagę na nieprawidłowość wprowadzania dróg wewnętrznych dla obsługi znacznych terenów pod zabudowę zamiast dróg publicznych, w szczególności, gdy dotyczy to nie tylko terenów mieszkaniowych, ale też mieszkaniowo-usługowych lub usługowych, obciążonych znacznie większym ruchem samochodowym. Dodatkowo proponowane szerokości dróg wewnętrznych 5-6 m w większości są nie do zaakceptowania. Znajduje to potwierdzenie w protokołach GKUA, gdzie rekomenduje się zmianę niektórych dróg wewnętrznych na publiczne, a także poszerzenie dróg wewnętrznych do 8-10 m, dla umożliwienia lokalizacji podziemnej sieci infrastruktury technicznej i dojazdu dla służb porządkowych i ratownictwa. Jednak propozycja zawarta w interpelacji, co do zapisu realizacji drogi w „trwałym standardzie” i egzekwowanie tego od inwestorów, wykracza poza ramy art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 *ustawy opizp* stanowiących, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Dodatkowo, w kontekście katalogu zagadnień do ustalenia w planie, szczegółowo wymienionych w art. 15 ust. 2-3 *ustawy opizp*, jest to poza zakresem upoważnienia ustawowego. Wprowadzenie sugerowanych przez Pana Radnego restrykcyjnych nakazów najprawdopodobniej spotkałoby się z brakiem akceptacji przez Wojewodę i jego rozstrzygnięciem nadzorczym, a także byłoby powodem do zaskarżenia planu do sądu administracyjnego.

W omawianej sprawie pomocne być może byłoby w przyszłości sporządzenie, w nawiązaniu do art. 37ea-37eg ustawy opizp Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych. W szczególności istotne mogłoby być wykorzystanie treści art. 37ed ust. 1 dotyczącego umowy urbanistycznej z inwestorem, zobowiązującej go do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz Gminy. Ale prawdopodobnie byłoby to postępowanie incydentalne, nie rozwiązujące całościowo poruszonego problemu na podstawie tylko przepisów z zakresu planowania przestrzennego.

8. W odniesieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Borówcu w rejonie ulicy Gruszkowej i Letniej, gmina Kórnik, po dyskusji Komisja zaopiniowała projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

- 1) na terenie UK-US nie uwzględniono rowu odwadniającego mającego istotne znaczenie dla sąsiedniego osiedla, w planie należy wprowadzić ustalenie o zapewnieniu funkcjonowania rowu z dopuszczeniem ewentualnego jego przełożenia, na rysunku proponuje się pokazanie rowu jako elementu informacyjnego;
- 2) ze względu na znaczenie ulicy Gruszkowej, istotne jest zapewnienie odpowiednich parametrów pasa drogowego na całej długości, w związku z tym, że na rysunku omawianego planu jest tylko fragment jej poszerzenia – teren 2KDD, proponuje się przenieść z obowiązujących planów pas drogowy w celu zobrazowania (informacyjnie) ciągłości drogi i jej docelowej szerokości;
- 3) w legendzie, w opisie terenu MNW-U – „usługowej” zmienić na „usług”; proponuje się też rozważyć rezygnację z przeznaczenia terenu pod MNW ze względu na przebieg linii elektroenergetycznej z wyznaczonym wzdłuż niej pasem technicznym ograniczającym lokalizację zabudowy na znacznej części terenu;
- 4) rozważyć rozszerzenie przeznaczenia terenu UK-US i US o usługi UE, UT albo UZ;
- 5) § 2 pkt 4 – usunąć „lub innego obiektu odniesienia”;
- 6) § 2 uzupełnić o definicję obowiązującej linii zabudowy oraz elementów infrastruktury drogowej i ewentualnie usług publicznych chyba, że w uchwale „usługi publiczne” zmieni się na usługi dla realizacji celu publicznego;
- 7) § 3 pkt 1-2 – usunąć powtórzenie słowa „teren”;
- 8) § 4 pkt 1 lit. a – po „zgodnie z” dodać „obowiązującymi i”; zapisy rozszerzyć - ustalenie linii zabudowy winny się odnosić również do lokalizacji wiat;
- 9) § 4 pkt 2 – podpunkt lit. b i d połączyć w jeden i zwiększyć parametry do 3 m²;
- 10) § 4 pkt 2 lit. g-h – proponuje się usunąć, a dopuszczenie lokalizacji wymienionych obiektów dodać odpowiednio w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 11) § 4 pkt 2 lit. i – uzupełnić o wyższe ogrodzenia boisk sportowych (np. do 5m);
- 12) § 5 – przed „znacząco” dodać „zawsze i potencjalnie”;
- 13) § 5 – przed „drzew” dodać „zimozielonych”, usunąć „w pasie o szerokości min. 6,0 m”;
- 14) § 5 pkt 6 – usunąć ppkt lit. b;
- 15) § 6 – proponuje się doprecyzować, jakie obiekty są chronione zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków;