

XXIV. Zol. odlyo



BURMISTRZ MIASTA I GMINY

PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | TEL. 61 8 170 411 | FAX 61 8 170 475 | KORNIK@KORNIK.PL

Kórnik, dnia 21.05.2026 r.

WB2-ET.7021.29.2025

**Szanowna Pani
Marta Kowalczyk
Radna
Rady Miasta i Gminy Kórnik**

Rada Miasta i Gminy Kórnik

wpł. dn. 26.05.2026

Odpowiadając na Pani interpelację z dnia 15 stycznia 2026 roku (data wpływu do Urzędu 23 stycznia 2026 roku) oraz w nawiązaniu do pisma nr WB2-ET.7021.29.2025 z dnia 24.02.2026 roku w sprawie sytuacji związanej z użytkowaniem drogi gminnej ulicy Malczewskiego w miejscowości Szczytniki, odniesienia się do argumentów związanych z odrzuceniem wniosku developera o wybudowanie ww. ulicy oraz ujęcia w budżecie na 2026 rok jej budowy i sfinansowanie zadania z rezerwy budżetowej, Informuję Panią co następuje:

1. Należy podkreślić, iż przedmiotowy teren jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr VII/80/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Cichej w Szczytnikach, gm. Kórnik i realizując zamierzenia inwestycyjne należy pozostać w zgodności z obowiązującym prawem miejscowym, które obowiązywało również w dniu zakupu przez KDM Developer przedmiotowego terenu. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także jego zmiany leżą w kompetencji Rady Miasta i Gminy Kórnik.

W 2021 roku został złożony wniosek przez Inwestora prywatnego o zmianę obowiązującego planu.

Podczas obrad Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, która procedowała i opiniowała wniosek nr 41/2021 w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie jednego terenu przeznaczonego pod US, a nie trzech mniejszych podzielonych ciągami komunikacyjnymi. Gminna Komisja U-A rekomendowała uwzględnienie wniosku i zmianę mpzp z uwagami jak wyżej. Jednak w związku z zaawansowanymi robotami budowlanymi przez KDM Developer takie zmiany były niemożliwe do wprowadzenia.

Na posiedzeniu Komisji Infrastruktury Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik dnia 21.10.2021 roku przedstawiciel Inwestora omówił koncepcję wskazując zamiar wybudowania boiska wielofunkcyjnego, siłowni zewnętrznej i placu zabaw. Zaproponował wydzielanie drogi oraz obszary zielone. Wskazał, że Inwestor jest w stanie wykupić tereny zielone oraz wykonać drogę zgodnie ze standardami gminnymi. Wydzielony pas drogowy to 10,0m szerokości. Pomimo wątpliwości co do zbyt wąskiego pasa drogowego wniosek o zmianę miejscowego planu zaopiniowano pozytywnie.



BURMISTRZ MIASTA I GMINY

PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | TEL. 61 8 170 411 | FAX 61 8 170 475 | KORNIK@KORNIK.PL

W dniu w 24.11.2022 roku podczas obrad Komisji Infrastruktury Rozwoju i Polityki Przestrzennej Rady Miasta i Gminy Kórnik kierownik wydziału Planowania Przestrzennego UMiG Kórnik omówił projekt uchwały oraz przedstawił obszar opracowania. Inwestor prywatny realizujący zabudowę na omawianym obszarze chciał zrealizować drogę wraz z terenami zieleni. Zaproponował 10 m pas drogi (Urząd MiG proponował 12 m pas drogi) oraz zrealizowanie reszty zieleni w obszarze przy zabudowie mieszkaniowej zamiast na środku drogi. Dyskutowano nad przedstawioną wizualizacją projektu osiedla mieszkaniowego. Inwestor poinformował, że odwodnienie całego osiedla miałyby zostać skierowane do zbiornika zlokalizowanego na działce gminnej – droga tzw. lezka. Następnie woda ze zbiornika byłaby rozsączana na teren zielony. Radni wyrazili się sceptycznie na temat przedstawionej propozycji, wskazując na małą ilość miejsc do parkowania pojazdów, problemy z retencjonowaniem wody i zalewaniem działek prywatnych. Dyskutowano nad uciążliwościami dla przyszłych mieszkańców wynikającymi z realizacji przy lokalach mieszkaniowych boisk i placów zabaw. Wyrażono obawę co do lokalizacji placu zabaw i boiska bezpośrednio przy budynkach mieszkaniowych wskazując na fakt, że realizowana już zabudowa jest bardzo gęsta. Przedstawiono sposób odprowadzenia wody z pozostałych prywatnych dróg. Wskazano dane, informacje jakie powinny zostać przekazane przez Inwestora właścicielowi drogi tj. UMiG Kórnik. W związku z planowanym zamierzeniem drogowym oczekiwano przedstawienia i udokumentowania rozwiązania dotyczącego zagospodarowania wód opadowych.

W trakcie sesji Rady Miasta i Gminy Kórnik dnia 30.11.2022r. punkt w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu wykreślono z porządku obrad. Przewodniczący Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej poinformował, że komisja na posiedzeniu dnia 24.11.2022 roku pozytywnie zaopiniowała propozycję, jednak w dalszych dyskusjach radni uznali, że chcą powrócić do tematu i zaprosić na posiedzenie Inwestorów.

Podczas obrad Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej dnia 19.01.2023r. Kierownik Planowania Przestrzennego UMiG Kórnik przedstawił zamierzenia dotyczące zmiany planu, pozostawiając jeden ciąg drogi ok. 10 m szerokości, a na pozostałym terenie drogowym oraz części zieleni izolacyjnej wprowadzić zieleni w różnych formach, zieleni urządzoną z boiskami i parkami. Przewodniczący komisji wskazał, że pomimo braku zmiany planu Inwestor na stronach internetowych zamieścił oferty lokali mieszkalnych z wizualizacją po zmianie planu. Dyskutowano o sposobie odwodnienia terenu ulicy Malczewskiego jak również realizowanych dróg wewnętrznych.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przygotował projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp przebiegu ulicy Jacka Malczewskiego w obrębie geodezyjnym Szczytniki, gmina Kórnik, i przedłożył go Radzie. Na posiedzeniu Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej, Radni wyrazili swoją wolę opiniując przedmiotowy projekt uchwały negatywnie stosunkiem głosów 10 – za, 1 – wstrzymujący. W konsekwencji projekt uchwały na wniosek Radnych został zdjęty z porządku Sesji Rady Miasta i Gminy Kórnik dnia 25 stycznia 2023r.



BURMISTRZ MIASTA I GMINY

PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | TEL. 61 8 170 411 | FAX 61 8 170 475 | KORNIK@KORNIK.PL

Należy podkreślić, że po podjętej przez Radę Miasta i Gminy Kórnik decyzji (sesja w dniu 25.01.2023r.) dla przedmiotowego terenu nie jest prowadzona procedura zmierzająca do uchwalenia nowego mpzp.

2. Dnia 18 sierpnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Kórnik odbyło się spotkanie mieszkańców ul. Malczewskiego z miejscowości Szczytniki, przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych, zarządców nieruchomości oraz członka zarządu firmy KDM Deweloper z Wiceburmistrzem Bronisławem Dominiakiem. W spotkaniu uczestniczyła również kierownik Wydziału Eksploatacji Infrastruktury Technicznej Anna Borowiak.

Podczas spotkania omówiono kwestie związane ze stanem nawierzchni drogi gminnej ul. Malczewskiego w Szczytnikach, problemem odprowadzania wód opadowych w obrębie nieruchomości prywatnych oraz przedmiotowej drogi gminnej, a także ewentualny termin opracowania dokumentacji projektowej i dalej realizację inwestycji polegającej na budowie omawianej drogi.

W związku z powyższym, zgodnie z wnioskiem końcowym ustalonym podczas spotkania z dnia 18 sierpnia 2025 r., zwrócono się do przedstawiciela firmy KDM Deweloper o złożenie pisemnego stanowiska zawierającego oczekiwania, wnioski oraz propozycje dotyczące dalszych działań w przedmiotowej sprawie.

Spółka KDM Developer dnia 26 sierpnia 2025 roku złożyła pismo (data pisma 25.08.2025r.), w którym wniosła o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla przedmiotowego terenu, z ograniczeniem zmiany MPZP w zakresie przebiegu jezdni ul. J. Malczewskiego. Spółka w piśmie podtrzymała wolę wykonania jezdni ww. ulicy wraz z chodnikiem i oświetleniem po zmianie MPZP i pod warunkiem wyrażenia przez Gminę Kórnik zgody na umiejscowienie na jej działkach drogowych terenów rekreacyjnych dla mieszkańców osiedla.

3. Informuję Panią, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych, działki przeznaczone pod pas drogowy służą realizacji infrastruktury drogowej, w tym jezdni, chodników, oświetlenia, odwodnienia oraz infrastruktury towarzyszącej związanej bezpośrednio z funkcją komunikacyjną.

W działkach drogowych nie ma możliwości lokalizowania placów zabaw dla dzieci, boisk i innych terenów rekreacyjnych, które nie są elementem infrastruktury drogowej. Tego rodzaju zagospodarowanie byłoby niezgodne z przeznaczeniem pasa drogowego oraz obowiązującymi warunkami technicznymi i przepisami w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Zgodnie z zasadami planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych, obowiązek zabezpieczenia odpowiednich terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych dla mieszkańców spoczywa na inwestorze realizującym zabudowę mieszkaniową. Tereny te powinny być zlokalizowane w granicach nieruchomości objętych inwestycją mieszkaniową i uwzględnione na etapie projektowania oraz uzyskiwania stosownych decyzji administracyjnych.



BURMISTRZ MIASTA I GMINY

PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | TEL. 61 8 170 411 | FAX 61 8 170 475 | KORNIK@KORNIK.PL

W związku z powyższym Gmina Kórnik nie znajduje podstaw do przeznaczenia terenów gminnych, w szczególności działek drogowych, na cele rekreacyjne obsługujące prywatną inwestycję mieszkaniową.

4. Ponadto informujemy, że zgodnie z Zarządzeniem nr 140/2023 Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 1 grudnia 2023 roku został przyjęty plan budowy i remontów dróg w gminie Kórnik na lata 2024 – 2028. Budowa ul. Malczewskiego w Szczytnikach nie została uwzględniona w harmonogramie. W trakcie przygotowywania ww. planu zwracaliśmy się z prośbą do Państwa Radnych i Soltysów o przedstawienie potrzeb w zakresie budowy, przebudowy i remontów dróg, które zostały uwzględnione w opracowanym planie. Ponadto przy planowaniu zadań w zakresie harmonogramu remontów i budowy dróg brano pod uwagę wiele czynników m.in. intensywność zabudowy, połączenia z innymi drogami w ramach układu komunikacyjnego, natężenia ruchu, stan techniczny istniejących dróg, plany inwestycyjne związane z rozbudową infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej. W czasie prac nad planem budowy i remontu dróg w gminie Kórnik, według danych z Rejestru Mieszkańców prowadzonego przez tut. urząd, w roku 2023 zameldowanych na stałe na ulicy Jacka Malczewskiego i przyległych było 27 osób. Obecnie realizujemy prace w ramach przyjętego harmonogramu. Zgodnie z obowiązującym planem zostały zlecone projekty na rozbudowę ul. Wspólnej, ul. Piotrowskiej, ul. Bocznej, ul. Poprzecznej, ul. Szczególnej, ul. Pogodnej, ul. Szyszkowej w Szczytnikach. W zeszłym roku został wybudowany chodnik wraz z odwodnieniem przy ul. Mostowej w Szczytnikach. Dokładamy starań, aby zapewnić sprawny przebieg zarówno prac projektowych jak i robót budowlanych. Informuję, że zadanie to zostanie rozważone do realizacji na kolejne lata przez Miasto i Gminę Kórnik podczas aktualizacji planu budowy i remontów dróg. Ostateczna decyzja w zakresie zabezpieczenia środków finansowych oraz realizacji przedmiotowego zadania inwestycyjnego należeć będzie do Rady Miasta i Gminy Kórnik.

Otrzymuje:

1/ adresat,
2/ Biuro Rady MiG Kórnik
3/ a/a

Sprawę prowadzi:

Anna Borowiak
tel. (61) 8972-606 w. 589

z up. Burmistrza
Bronisław Dominiak
Wiceburmistrz