

PROTOKÓŁ  
Z POSIEDZENIA KOMISJI ROZWOJU GOSPODARCZEGO  
w dniu 7 września 2009 roku

Posiedzenie Komisji Rozwoju Gospodarczego odbyło się w dniu 7 września 2009 roku, w godzinach 14.00 – 17.00, w Sali Kominkowej Kórnickiego Ośrodka Kultury oraz w Borówcu. W posiedzeniu uczestniczyło pięciu członków Komisji, nieobecni: Roman Genstwa, Maciej Marciniak, Seweryn Waligóra, Małgorzata Walkowiak. W spotkaniu uczestniczyli także: kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego UM Sławomir Lepczyński, członkowie Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej: Stefan Wojciechowski, Regina Skiba, Joanna Grocholewska, właściciel nieruchomości w Borówcu Tomasz Nyckowski.

1. Przewodniczący Komisji otworzył posiedzenie, odczytał porządek obrad, do którego nie zgłoszono uwag:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Omówienie wniosków:
  - o przystąpienie do opracowania zmiany m.p.z.p. w Borówcu,
  - o przystąpienie do opracowania m.p.z.p. w Dachowej.

Wizja lokalna terenów, dla których złożono w/w wnioski.

Sformułowanie wytycznych.

3. Zakończenie obrad.

Na początku posiedzenia w obradach uczestniczyło czterech członków Komisji – radny Adam Lewandowski spóźnił się – dlatego KRG nie mając kworum nie mogła podejmować decyzji.

2. Przewodniczący Michał Stecki przypomniał zebrany, że Komisja Rozwoju Gospodarczego pracowała nad wytycznymi do polityki przestrzennej Gminy Kórnik, które będą określały linię postępowania z wnioskami o opracowanie lub zmianę m.p.z.p. Wg opracowania, przed przystąpieniem należy przedstawić wytyczne do planu, aby projekt był zgodny z koncepcją przyjętą dla danego obszaru. Ponieważ dotąd nie podjęto decyzji jakie gremium ma opracowywać wytyczne przed przystąpieniem (zespół ekspertów, KU-A

lub urbanista), przewodniczący zaproponował, aby praca nad wnioskami będącymi przedmiotem bieżącego posiedzenia, pomogła w wyborze. Przewodniczący KU-A Stefan Wojciechowski podkreślił, że nowe wytyczne oznaczają zwiększenie obowiązków Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na początku procedury. Wnioski, którymi mają zająć się zebrani należy: odczytać, zobaczyć w kontekście planów dla większych obszarów, przedstawić uwagi do propozycji. Zakończeniem tego etapu będzie wybór projektanta, który będzie się posiłkował wytycznymi.

Przystąpiono do omówienia wniosku dotyczącego nieruchomości w Borówcu – dz. nr 199/2, zlokalizowana w sąsiedztwie ronda, ul. Główna, Szkolna i Poznańska.

Pan Tomasz Nyckowski, wnioskodawca, poinformował, że działka ma powierzchnię około 13 tys. m<sup>2</sup>. Inwestycja ma przebiegać w dwóch etapach:

1. budowa sklepu wielko powierzchniowego – do 1000 m<sup>2</sup>, głównie spożywczego,
2. budowa części usługowej: bank, hotel, gastronomia, służby zdrowia, stacja diagnostyczna z małymi naprawami (ten obiekt miałby powstać w części działki najbardziej oddalonej od ul. Głównej) – szczegółowa oferta będzie wynikiem zapotrzebowania rynku.

Przedstawił rysunki zawierające przykładowe propozycje zagospodarowania terenu.

Radna Magdalena Kosakowska zapytała, czy właściciel posiada zgody sąsiadów na realizację inwestycji. Pan Tomasz Nyckowski odpowiedział, że jeszcze nie rozmawiał z sąsiadami, jednak nie sądzi, żeby proponowana inwestycja spotkała się z sprzeciwem. Radny Andrzej Regulski powiedział, że jego obawy budzi układ komunikacyjny. Lokalizacja centrum handlowo – usługowego w sąsiedztwie ronda może spowodować problemy komunikacyjne, w szczególności np. w okresie świąt. Pan Nyckowski przedstawił wstępną propozycję rozwiązań komunikacyjnych, skonsultowaną z urbanistami. Polega ona na utworzeniu bezkolizyjnego wjazdu i wyjazdu.

Do obradujących dołączył radny Adam Lewandowski.

Przewodniczący Michał Stecki podkreślił, że Borowiec tworzą trzy enklawy, powiedział, że zastanawia się, czy centrum handlowo – usługowe, w proponowanej lokalizacji, spełni potrzeby mieszkańców. Radny zaznaczył, że mankamentem Borówca jest brak centrum i powstawanie punktów usługowych rozsianych w całej miejscowości. Zapytał Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną jaka jest optymalna ilość handlu, usług dla mieszkańców

tego typu miejscowości. Pan Stefan Wojciechowski odpowiedział, że najpierw zebrani powinni zapoznać się z koncepcją nowego studium dla tej części gminy, w którym powinien być przedstawiony układ usług (jeden obiekt lub kilka). Pan Stefan Wojciechowski powiedział, że Borówiec mógłby mieć swój punkt, jednak proponowane miejsce jest za małe. Usytuowane powinny być w nim usługi podstawowe, natomiast brakuje, dla całego obszaru Borówca, Kamionek, Szczytnik, Koninka, dużego centrum handlowo – usługowego z obsługą komunikacyjną i parkingami. Dla omawianego obszaru przewodniczący KU-A widzi konieczność wyznaczenia przestrzeni łączącej ul. Główną z jeziorem borowieckim. Następnie pan Stefan Wojciechowski odniósł się do przedstawionych koncepcji zagospodarowania nieruchomości. Powiedział, że dobra będzie propozycja budowy wyższego budynku, dominującego w terenie, być może posiadającego również funkcję mieszkalną. W jego opinii konieczne jest zaprojektowanie miejsca centralnego, miejsca spotkań, odpoczynku. Teren nie powinien być zabudowany dwoma pawilonami przykrytymi dachem. Pan Tomasz Nyckowski podkreślił, że przedstawił jedynie przykładowe sposoby zagospodarowania nieruchomości, jest otwarty na propozycje.

Kierownik Sławomir Lepczyński odniósł się do wypowiedzi Pana Stefana Wojciechowskiego: przypomniał, że przygotowywane studium opracowywane jest pod kierunkiem zakazu zabudowy terenów zielonych. Pan kierownik podkreślił również, że nie ma tak dużego obszaru, na którym mogłoby powstać centrum dla całego rejonu Borówca, Kamionek, Szczytnik i Koninka.

Radna Magdalena Kosakowska kolejny raz podkreśliła, że konieczne są rozmowy z właścicielami sąsiednich nieruchomości, którzy kupowali, budowali ze świadomością, że tereny będące w pobliżu ich własności są także przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Nie spodziewają się hałasu, natężenia ruchu spowodowanego sąsiedztwem centrum handlowo – usługowego. Pan Tomasz Nyckowski zaznaczył, że inwestycja nie powstanie jedynie dla jego zysku, a przyniesie korzyści mieszkańcom.

Pani Grażyna Skiba powiedziała, że dzisiejsza rozmowa powinna mieć charakter informacyjny, zapoznania się z wnioskiem. Podkreśliła, że nie zna omawianych terenów, nie zna także generalnej wizji ich zagospodarowania, zatem nie może określić, czy przewidywane centrum będzie wystarczające dla rozwijającego się obszaru Borówca.

Radny Andrzej Regulski powiedział, że w jego opinii nie jest możliwe znalezienie innego, większego obszaru w celu usytuowania dużego centrum handlowo – usługowego. Radny podkreślił, że jeżeli w Borówcu jest zapotrzebowanie na proponowane obiekty należy

je wybudować. Przypomniał swoje zastrzeżenia dotyczące obsługi komunikacyjnej rejonu ronda.

Pani Joanna Grocholewska wyjaśniła, że ważne jest posiadanie łatwo dostępnych miejsc, w których będą zlokalizowane usługi, handel. Lokalizację obiektu uważa za dobrą, a z uwagi na obecny charakter oferty usługowej Borowca: rozsianej i zlokalizowanej w budynkach mieszkalnych, potrzebną. Jej obawy budzi propozycja zabudowy dużej części obszaru – 48% oraz powstania stacji diagnostycznej i drobnych napraw pojazdów. W części nieruchomości, sąsiadującej z terenami przyrodniczymi, jeziorem, powinny powstać usługi zdrowia, czy obsługi osiedla. Pani Joanna Grocholewska podkreśliła, że należy zwrócić szczególną uwagę na rodzaj zabudowy i nie dopuścić do powstania pawilonów, hal.

Na tym przewodniczący KRG zakończył dyskusję nt. wniosku pana Tomasza Nyckowskiego.

Kolejny wniosek dotyczył opracowania planu w Dachowie – dz. nr 105/1. Przewodniczący Michał Stecki poprosił kierownika Wydziału PP UM o wyjaśnienie, jakie jest przeznaczenie nieruchomości w studium. Pan Sławomir Lepczyński odpowiedział, że w obowiązującym studium grunty oznaczone są jako rolne, a w opracowywanej zmianie jako mieszkaniowe. Podkreślił, że wniosek o opracowanie m.p.z.p. został złożony tylko na jedną działkę – co nie odpowiada standardom określanym w dyskusjach nt. polityki przestrzennej w Gminie Kórnik. Radna Magdalena Kosakowska potwierdziła, że Komisja nie zgadza się na opracowania dla pojedynczych nieruchomości. Przewodniczący KRG zapytał, czy jest sens przystępowania do opracowania planu, jeśli nie zostało przyjęte zmienione studium. Pan kierownik poinformował zebranych, że przygotowywane studium powinno zostać przedstawione Radzie do końca roku.

Przewodniczący Michał Stecki przedstawił wniosek o nie opracowywanie wytycznych przed przystąpieniem i nie rozpoczynanie procedury planistycznej do czasu przyjęcia przez RM zmiany studium: 4 głosy za, 1 wstrzymujący się.

Następnie zebrani udali się na wizję lokalną działki 199/2 w Borówcu. Do osób biorących udział w posiedzeniu dołączył sołtys Borowca Maciej Słowiński.

Pan Tomasz Nyckowski oświadczył, że propozycja budowy centrum handlowo – usługowego oraz lokalizacja została skonsultowana z potencjalnymi najemcami obiektu handlowego wielko powierzchniowego. Radny Andrzej Regulski podkreślił, że ważne jest zaprojektowanie wjazdów i wyjazdów z nieruchomości możliwie jak najdalej od ronda.

Przewodniczący Michał Stecki przypomniał, że propozycja budowy stacji diagnostycznej nie znalazła aprobaty członków KRG i KU-A. Pan Tomasz Nyckowski odpowiedział, że podstawowym elementem zagospodarowania nieruchomości jest obiekt wielko powierzchniowy. Przeznaczenie pozostałych obiektów zależy od zapotrzebowania rynku i opinii uzyskanych w trakcie procedury planistycznej. Radni Magdalena Kosakowska i Michał Stecki podkreślili konieczność poinformowania właścicieli sąsiednich nieruchomości o planowanych zmianach. Członkowie KU-A uznali, że nieruchomość nadaje się na proponowaną we wniosku działalność. Pani Joanna Grocholewska zaproponowała otwarcie nieruchomości w stronę jeziora, wykorzystanie walorów przyrodniczych przyległych terenów. Zwróciła także uwagę, by w m.p.z.p. zapisać zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

Zebrani zgodzili się, że projekt uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany planu dla działki 199/2 w Borówcu powinien zostać przedstawiony na Sesję RM, która odbędzie się w październiku.

3. Na tym zakończono posiedzenie Komisji Rozwoju Gospodarczego.

Członkowie Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, przy udziale części członków KRG, udali się na wizję nieruchomości, która jest przedmiotem projektu uchwały w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej Borowiec I (działka nr 216, 275/14).

Protokołowała Helena Cyranik