

PROTOKÓŁ
Z POSIEDZENIA KOMISJI ROZWOJU GOSPODARCZEGO

w dniu 17 grudnia 2009 roku

Posiedzenie Komisji Rozwoju Gospodarczego odbyło się w dniu 17 grudnia 2009 roku, w godzinach 12.05-14.50, w Sali Kominkowej Kórnickiego Ośrodka Kultury. W posiedzeniu uczestniczyli wszyscy członkowie Komisji oraz: kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego UM Sławomir Lepczyński, właściciel nieruchomości w Borówcu Andrzej Zieliński, przedstawiciele inwestora w Borówcu, firmy Skaland – Michał Pawłowski, Adam Kijowski, sołtys Borówca Maciej Słowiński.

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

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołów z poprzednich posiedzeń (19.11 i 27.11.2009).
3. Zapoznanie się z koncepcją zagospodarowania nieruchomości w Borówcu dz. nr 275/45. Spotkanie z investorem.
4. Zapoznanie się z wnioskiem w sprawie zmiany m.p.z.p. dla nieruchomości nr 294/1, 294/2 i 295 w Szczytnikach.
5. Zapoznanie się z pismem stowarzyszenia Lasem 1000.
6. Sprawy bieżące, zapoznanie się z pismami, które wpłynęły do wiadomości Komisji:
 - a) pismo sołtysa Borówca dot. opracowania Studium,
 - b) wniosek w sprawie zmiany m.p.z.p. dla dz nr 714 w Kamionkach.
7. Wolne głosy i wnioski.
8. Zakończenie obrad.

2. Protokół z 19 listopada 2009 roku został uzupełniony zgodnie z wnioskiem radnego Andrzeja Regulskiego (dot. dyskusji między panem Andrzejem Zbyszowskim i wiceburmistrzem Hieronimem Urbankiem). Nie wniesiono dalszych uwag do protokołu. Dokument został przyjęty przy 1 głosie wstrzymującym się.

Protokół z 27 listopada 2009 roku. Przewodniczący Michał Stecki zawniósł o zmianę zapisu jego wypowiedzi dotyczącej sposobu finansowania Programu drogowego. Protokół, ze zmianą, przyjęto przy 2 głosach wstrzymujących się.

3. Przewodniczący Komisji przypomniał przebieg dotychczasowych dyskusji prowadzonych na posiedzeniach KRG w sprawie m.p.z.p. i inwestycji na działce nr 275/45 w Borówcu. Powiedział, że projekt planu budzi kontrowersje z uwagi na skalę przedsięwzięcia i jego lokalizację przy osiedlu mieszkaniowym. Przeczytał opinię rady sołeckiej, w której zwrócono uwagę na możliwą uciążliwość inwestycji. Przewodniczący zaproponował, by zebrani zapoznali się z koncepcją zagospodarowania nieruchomości, stwierdzili, czy inwestycja będzie powodowała niedogodności dla okolicznych mieszkańców. Radny Andrzej Regulski zapytał kiedy rada sołecka wydała opinię. Przewodniczący odpowiedział, że burmistrz wystąpił o opinię na etapie analizy przed przystąpieniem – 17.10.2008. Uchwała o przystąpieniu do opracowania została podjęta 12.11.2008.

Autorzy planu Adam Kijowski i koncepcji Michał Pawłowski omówili propozycję. Pan Michał Pawłowski podkreślił, że makieta, którą przedstawia, stanowi wstępną ofertę architektoniczną, ponieważ nie została jeszcze przyjęta zmiana m.p.z.p. Powiedział, że nieruchomość, na której ma powstać obiekt, jest terenem niezainwestowanym i trudnym do zagospodarowania. Koncepcja została dopasowana do struktury działki. Proponowany budynek ma być siedzibą usług rekreacyjnych, w tym SPA oraz usług uzupełniających takich jak bank, poczta. Radny Andrzej Regulski zapytał, czy projekt przewiduje wprowadzenie usług gastronomicznych, na jakiej powierzchni. Twórca koncepcji odpowiedział, w koncepcji zaplanowano osobne lokale – do 100m², o łącznej powierzchni 500m². Możliwe będzie wprowadzenie usług gastronomicznych w formie kawiarni. Przewodniczący Michał Stecki zaznaczył, że §8 projektu planu nie wprowadza ograniczeń w katalogu dopuszczalnych usług. Prezentowana koncepcja przedstawia nieuciążliwą propozycję zagospodarowania terenu, jednak projekt planu dopuszcza wszelkie możliwości. Radna Magdalena Kosakowska dodała, że plan dopuszcza możliwość zmiany koncepcji, a inwestor może z niej skorzystać. Pan Adam Kijowski powiedział, że wątpliwości radnych są zrozumiałe, jednak poprosi by spojrzeli na m.p.z.p. jako dokument elastyczny, ponieważ życie, sytuacja ekonomiczna decydują o formie zagospodarowania terenu. Badania rynku wskażą na jakie usługi będzie zapotrzebowanie społeczne. Następnie odniósł się do uwag radnych dotyczących np. zapisu o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży – 2 tys. m². Zaznaczył, że taki zakres przyjmuje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium, z którym plan musi

być zgodny, mówi o podnoszeniu jakości życia, w tym oferty usług w miejscowościach szybko rozwijających się. Zaznaczył także, że przyjmując plan gmina powinna pamiętać o zysku, który osiągnie z tytułu podatku od nieruchomości. Powracając do kwestii dotąd niezagospodarowanej działki powiedział, że trudne byłoby wybudowanie domów jednorodzinnych. Uczestnicy dyskusji powinni zastanowić się, czy wolą, by obszar pozostał, niewykorzystany, czy kulturalnie zagospodarowany. Podkreślił, że jakość budynku musi być wysoka. Nie można tam wybudować blaszanej hali, w której powstanie market. Uznał, że ranga przestrzeni zostanie podniesiona poprzez dobrą architekturę. Radna Magdalena Kosakowska podkreśliła, że radnym nie zależy na tym, aby m.p.z.p. był elastyczny. Dokument ma zabezpieczyć komfort życia mieszkańców. Zapisy planu określiła jako niewystarczające do zabezpieczenia spokoju mieszkańców sąsiednich nieruchomości. Pomysł zmiany planu i wprowadzenia funkcji usługowej uznała za dobry, ale nie za wszelką cenę. Pan Michał Pawłowski przypomniał, że całkowita powierzchnia budynku w prezentowanej koncepcji nie przekracza 2 tys. m². Nie jest możliwe wprowadzenie handlu wielkopowierzchniowego. Pan Andrzej Zieliński uznał, że dyskusja jest prowadzona obok zasadniczego tematu. Zaznaczył, że dla omawianej działki obowiązuje plan, przewiduje funkcję MN, czyli taką, jak wszystkich sąsiednich terenów. Podkreślił, że fundamentalną zasadą jest równość wszystkich podmiotów wobec prawa. Inwestor kupując nieruchomość wiedział jakie jest jej przeznaczenie. Zmiana planu podyktowana jest interesem ekonomicznym, zatem jest sprzeczna z prawem. Powiedział, że mieszkańców nie pytano, czy obiekt jest potrzebny, czy jest zapotrzebowanie na proponowane usługi. Wyraził również zdziwienie informacją, że na diskutowanym obszarze możliwe jest wybudowanie obiektu usługowego, a domu jednorodzinnego nie. Stwierdził, że m.p.z.p. nie powinny być pisane na zlecenie inwestora, a rolą gminy jest przede wszystkim troska o ład architektoniczny. Kończąc wypowiedź zaznaczył, że w Borówcu jest dużo terenów inwestycyjnych, na których może powstać centrum usługowe. Radny Andrzej Regulski powiedział, że gdy zmieniany jest plan z funkcji usługowej na mieszkaniową nie budzi to sprzeciwu, zapytał, czy takie działanie jest także niezgodne z prawem. Przewodniczący KRG oświadczył, że błędem Gminy Kórnik było planowanie dla małych przestrzeni. Przypomniał, że członkowie KRG mieli zapoznać się z planami dla całego Borówca, zastanowić się jakie miejsca mogą zostać przeznaczone pod centrum usługowe. Radna Magdalena Kosakowska zwróciła uwagę, że większość terenów w Borówcu jest lub sąsiaduje z terenami o funkcji MN. Konflikt może powstać przy proponowaniu każdej innej lokalizacji. Pan Michał Pawłowski powiedział, że prawo jest omylne, co potwierdził w swojej wypowiedzi

przewodniczący KRG i można je zmieniać. Prace nad zmianą m.p.z.p. nie są nielegalne. Radna Małgorzata Walkowiak podkreśliła, że nigdy nie uzyska się profesjonalnie zaplanowanych obszarów w gminie, ponieważ w większości są one już zagospodarowane. Zaznaczyła, że życie i rozwój społeczny wymusza zmiany i podnoszenie standardów. Przewodniczący Michał Stecki powiedział, że nikt nie kwestionuje zapotrzebowania na usługi, radni zastanawiają się, czy proponowane miejsce – działka 274/45 jest najlepsze. Radna Małgorzata Walkowiak odpowiedziała, że SPA i małe punkty usługowe mogą powstać na tej nieruchomości, niezbędne jest jednak wprowadzenie do projektu zmiany planu takich zapisów, które uniemożliwią budowę i zagospodarowanie obiektu w sposób inny niż w prezentowanej koncepcji. Pan Adam Kijowski przypomniał, że aby rozpocząć procedurę opracowania planu lub jego zmiany musi zostać złożony wniosek. Może to zrobić inwestor. Podkreślił, że proponowana zmiana jest zgodna ze studium Gminy Kórnik. Fakt, że teren jest dotąd niezagospodarowany powinien zastanowić radnych, ponieważ może być niemożliwy do zabudowania budynkami jednorodzinnymi. Pan Adam Kijowski zaznaczył również, że procedura planistyczna była jawna, przebiegła bez zastrzeżeń, uzyskano wszystkie opinie, nie wpłynęły skargi i uwagi. Pan Andrzej Zieliński kolejny raz powtórzył, że nie zmienia się planu dla konkretnego inwestora. Radny Seweryn Waligóra oświadczył, że nie interesuje go spór między właścicielami sąsiadujących terenów. Na posiedzeniu radni mieli zapoznać się z koncepcją. Przewodniczący Komisji powiedział, że radni mają możliwość podjęcia trzech kroków:

- wycofanie się z przystąpienia do zmiany planu,
- wprowadzenie do projektu zapisów, które ochronią interes mieszkańców,
- przyjęcie planu bez uwag.

Pan Andrzej Zieliński przedstawił wniosek mieszkańców o uchylenie uchwały o przystąpieniu do zmiany planu. Zaznaczył, że nie ma przeszkód, by podczas analizy planów zagospodarowania Borówca znaleźć obszar dla centrum usługowego, który nie będzie kolidował z innymi interesami. Radny Roman Genstwa powiedział, że w Gminie Kórnik zmieniano już wiele planów i takiego postępowania nie uznano za nielegalne. Jednak ma negatywne doświadczenia z dokumentami, które dopuszczają zbyt dużą dowolność – np. zakład kontroli tachografów w Gądkach działający na osiedlu mieszkaniowym. Przewodniczący Michał Stecki zaznaczył, że zgodnie z obecnym podejściem KRG do planowania przestrzennego niedopuszczalna jest zmiana, czy opracowanie planu dla jednej nieruchomości. Przedstawił wniosek o wycofanie się z przystąpienia i podjęcie do planu w szerszym kontekście. Zebrani zapytali czy przewodniczący przewiduje głosowanie

na bieżącym posiedzeniu, ponieważ w porządku obrad zapisano jedynie zapoznanie się z koncepcją. Radna Magdalena Kosakowska powiedziała, że w jej opinii nie należy odkładać terminu podjęcia decyzji. Członkowie Komisji wysłuchali informacji, można wysondować jaka jest opinia całej KRG. Radny Roman Genstwa zapytał o opinię KU-A nt. projektu zmiany planu. Radna Magdalena Kosakowska powiedziała, że opinia jest pozytywna. Radny Adam Lewandowski odczytał opinię KU-A, w której zamieszczono 4 uwagi do projektu. Pan Adam Kijowski oświadczył, że uwagi zostały uwzględnione. Radny Roman Genstwa zapytał także o opinię burmistrza. Przewodniczący KRG odpowiedział, że wiceburmistrz poparł projekt. Kierownik Sławomir Lepczyński przypomniał zebranym, że procedura planistyczna przebiegała bez zarzutu, wszystkie strony zostały poinformowane. Sołtys Borówca podkreślił, że od dwóch lat wnioskuje o opracowanie studium dla Borówca. Burmistrz wreszcie wyraził zgodę. Sołtys zaznaczył, że problemy związane z lokalizacją różnych obiektów w Borówcu będą zawsze, ponieważ coraz mniej terenów jest niezagospodarowanych. Pan sołtys powiedział, że opinia RS nt. zmiany planu jest pozytywna, pod warunkiem, że na omawianej działce powstanie inwestycja zgodna z obietnicami inwestora. Uznał, że działalność w proponowanej formie (obiekt rekreacyjny, SPA, bank, kawiarnia) nie będzie uciążliwa dla właścicieli okolicznych działek. Pan Maciej Słowiński zaznaczył jednak, że ma świadomość, że inwestor może zmienić zdanie i zrezygnować z przedstawianej koncepcji. Przewodniczący Komisji zaproponował, aby radni zagłosowali nad podanymi na początku dyskusji przez niego możliwościami. Radny Seweryn Waligóra odpowiedział, że radni nie powinni teraz głosować. Zapytał, jaka propozycja zostałaby przedstawiona inwestorowi, jeżeli radni nie zgodziliby się na zmianę planu, mimo, iż procedura przebiegała poprawnie. Radny Maciej Marciniak zgodził się ze stanowiskiem radnego Seweryna Waligóry. Odmienną opinię przedstawił radny Adam Lewandowski. Zaproponował głosowanie nad wnioskiem inwestora i wprowadzenie projektu uchwały do porządku obrad styczniowej sesji RM. Przypomniał, że zmiana planu została pozytywnie zaopiniowana przez KU-A i RS. Radna Magdalena Kosakowska zaproponowała, aby autorzy planu, którzy wysłuchali dyskusji i wiedzą jakie obawy mają zebrani, nanieśli poprawki do projektu. Pan Adam Kijowski odpowiedział, że nie chce być posądzony o stronniczość i zaproponował, by radni sformułowali listę poprawek do projektu. Radny Seweryn Waligóra zapytał pana Andrzeja Zielińskiego czy jest on przeciwny jakiegokolwiek formie zabudowy działki, czy zgadza się na obiekt zgodny z prezentowaną koncepcją. Podkreślił, że radni wysłuchali obu stron, uzyskali informacje, zatem należy dać czas na przemyślenie decyzji. Pan Andrzej Zieliński powiedział, że prosi o uchylenie uchwały o przystąpieniu ponieważ

obowiązujący plan jest ważny. Radna Magdalena Kosakowska oświadczyła, że jest przeciwna obecnemu projektowi uchwały, jednak poprze taki projekt, który zagwarantuje ochronę interesu właścicieli sąsiednich nieruchomości, a jednocześnie pozwoli na budowę deklarowanej inwestycji. Radny Andrzej Regulski powiedział, że chciałby poznać opinię pozostałych osób, które podpisały się pod protestem.

4. Przewodniczący Komisji odczytał pismo pana Andrzeja Zbyszowskiego. Radny Maciej Marciniak zapytał kto jest właścicielem działek drogowych będących przedmiotem wniosku o wypłatę odszkodowania. Radny Andrzej Regulski powiedział, że księdze wieczystej zapisana jest Gmina Kórnik. Kierownik Sławomir Lepczyński przypomniał zebranych, że przedmiotem zmiany m.p.z.p. są trzy działki – zmiana przeznaczenia z MN na MN/U. Zmiana planu lub pozostawienie obowiązującego nie wpłyną na sprawę związaną z wykupem gruntu pod drogi. Radna Magdalena Kosakowska określiła dotychczasowe stanowisko radnych: udzielenie zgody na zmianę planu dla trzech działek pod warunkiem wycofania żądania odszkodowania 2 mln zł za wykup dróg jako „brzydki szantaż”. Podkreśliła, że gmina nie powinna kilka lat czekać z wykupem. Radny Roman Genstwa przyznał rację, że wykup powinien już dawno nastąpić. Jednak uznał, że to właściciel gruntu postępuje nie fair – deklarując najpierw cenę gruntu pod drogę 1 zł/m², a potem żądając 2 mln zł. Radna Magdalena Kosakowska oświadczyła, że RM nie powinno interesować czy ktoś jest chciwy. Radny Andrzej Regulski przypomniał, że pan Andrzej Zbyszowski miał określić jakiej kwoty odszkodowania będzie żądał za pas drogowy wzdłuż trzech przekształcanych działek. Zaznaczył, że obecnie nie wiadomo kto jest właścicielem przedmiotowego gruntu. Radny Maciej Marciniak powiedział, że w jego opinii to gmina jest stroną poszkodowaną w tej sprawie. Zaproponował powrót do rozmów nt. całościowej kwoty odszkodowań, mimo, że właściciel terenu jest związany umową z prawnikami. Następnie radny przedstawił wniosek o przekazanie przez burmistrza informacji nt. wniosków o odszkodowania za wykup gruntów, które wpływają do Urzędu Miejskiego i kwot roszczeń. Radny Seweryn Waligóra zwrócił uwagę, że działania pana Andrzeja Zbyszowskiego np. nagrywanie rozmów świadczą o tym, że nie jest on pewny swojej racji. Podsumowując dyskusję przewodniczący KRG powiedział, że w imieniu komisji przekaze burmistrzowi wniosek radnego Macieja Marciniaka oraz pismo pana Andrzeja Zbyszowskiego.

5. Pismo Stowarzyszenia Lasem 1000 odczytał przewodniczący Michał Stecki. Stowarzyszenie proponuje przygotowanie alternatywnego do źródeł PSE opracowania

nt. realnych kosztów inwestycji, która doprowadzi do zmniejszenia lub wyeliminowania uciążliwości linii WN. Radna Magdalena Kosakowska powiedziała, że stowarzyszenie prosi o wsparcie KRG u burmistrza. Przewodniczący Michał Stecki poinformował zebranych, że napisał do profesora, która mogłaby się podjąć przygotowania opracowania i czeka na odpowiedź w sprawie terminu spotkania. Radny Roman Genstwa podkreślił, że Gmina Kórnik wynajęła kancelarię prawną. Zaproponował, by prawnicy reprezentujący gminę ocenili, czy opracowanie będzie przydatne.

6a) Radni zapoznali się pismem.

6b) Pismo odczytał przewodniczący Komisji. Kierownik Sławomir Lepczyński wyjaśnił, że wniosek rozpatruje burmistrz. Powiedział, że zmiana dotyczy przekształcenia działki na osiedlu mieszkaniowym z TZ na MN, właściciele sąsiednich działek zaakceptowali wniosek. Przewodniczący Komisji podkreślił, że zmiana powinna być rozpatrywana w szerszym kontekście. KU-A, zgodnie z ustaleniami, powinna przygotować analizę do wniosku. Następnie musi zostać przeprowadzona wizja lokalna.

7. Przewodniczący Michał Stecki poinformował, że do Komisji wpłynęła odpowiedź na wniosek dotyczący budżetu 2010 związanego z polityką przestrzenną oraz programy: drogowy, oświetlenia i oczyszczalni. Radni zapoznają się z dokumentami na kolejnych posiedzeniach.

8. Przewodniczący podziękował radnym za rok pracy w Komisji i zakończył obrady.

Protokołowała Helena Cyranik