



Burmistrz Obornik
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76
64 – 600 Oborniki

PLP.6722.4.2023

Oborniki, dnia 22 września 2023r.

Begier Invest 2 Sp. z o.o.
ul. Obornicka 8a Jelonek
62 – 002 SUCHY LAS

Nawiązując do pisma organu znak PLP.6722.4.2023 z dnia 16 maja 2023r. informuję, że w związku z Państwa pismem z dnia 22 maja 2023r. sprawa przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Obornikach obejmującego działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 2648/1, 2655/13, 2655/14 oraz działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 2655/4, 2641 i część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków 2639 była analizowana w sierpniu br. Komisje Rady Miejskiej w Obornikach oraz przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Obornikach.

Komisje Rady Miejskiej w Obornikach zaopiniowały Państwa wniosek w sprawie powiększenia obszaru (w tym o działki stanowiące teren Gminy Oborniki nr 2655/4, 2641) pozytywnie. Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Obornikach w dniu 18 sierpnia br. zaopiniowała wniosek negatywnie ze względu na braki we wniosku.

Zgodnie z załączonym protokołem organu doradczego wniosek wymaga uszczegółowienia w następujących kwestiach:

1. doprecyzowania zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki sposobu planowanego przeznaczenia terenu objętego wnioskiem. Zgodnie ze Studium obszar planowany do zagospodarowania stanowi tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
2. przedłożenia opracowania precyzującego kształt i wielkość inwestycji, a także sposób jej powiązania (oraz rozwiązanie ewentualnych kolizji) z istniejącymi już na tym terenie obiektami, a także rozwiązanie niewątpliwie związanych z tym przedsięwzięciem problemów komunikacyjnych, szczególnie połączenia - w planie i w trzecim wymiarze przestrzeni - dróg wewnętrznych z zewnętrznym układem drogowym;
3. przedłożenia szczegółowych założeń programowo-przestrzennych w postaci opisowej, jak i graficznej reprezentacji w postaci koncepcji zagospodarowania.

Wobec powyższego proszę o uzupełnienie wniosku w określonym zakresie, celem ponownego przedłożenia sprawy Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Obornikach.

Załączniki:

1. Wypis z protokołu GKUA w Obornikach z dnia 18 sierpnia 2023r.

Z up. BURMISTRZA

Piotr Woźniak
Z-ca Burmistrza

Sprawę prowadzi: Wydział Planowania Przestrzennego

Lidia Kizior-Pietrzak (pokój nr 225, tel. 61 65 59 136/139 Lidia.Pietrzak@um.oborniki.pl)

Wydział Planowania Przestrzennego

Lidia Kizior-Pietrzak

tel.: (61) 65 59 100 fax: (61) 65 59 101

www.oborniki.pl e-mail: um@oborniki.pl



ELOGE

Protokół nr 3/23
z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
w Obornikach
dnia 18 sierpnia 2023 r.

Obecni:

Stefan Dutkowiak – przewodniczący

Lidia Kizior - Pietrzak - Kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego

Robert Barełkowski (w części czasu obrad, zaznaczonej w treści protokołu)

Marcin Pelcner

Marek Widelski

2/ Wniosek Begier Invest 2 Sp. z o.o. o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 2648/1, 2655/13 i 2655/14 w Obornikach przy ul. Komunalnej.

Wniosek dotyczy terenów już wcześniej będących przedmiotem opiniowania przez Komisję i nadal nie zawiera istotnych elementów umożliwiających ustosunkowanie się do wniosku. Komisja – podobnie jak wcześniej – stwierdza, że dla inwestycji, która ma być przedmiotem planu (obiekt handlu wielkopowierzchniowego) wniosek powinien zawierać opracowania precyzujące kształt i wielkość inwestycji, a także sposób jej powiązania (oraz rozwiązanie ewentualnych kolizji) z istniejącymi już na tym terenie obiektami, a także rozwiązanie niewątpliwie związanych z tym przedsięwzięciem problemów komunikacyjnych, szczególnie połączenia - w planie i w trzecim

wymiarze przestrzeni - dróg wewnętrznych z zewnętrznym układem drogowym (możliwe są – wg wniosku – 2 warianty).

Ponadto z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika znacznie szerszy wachlarz możliwości inwestowania na objętym wnioskiem terenie, co wymaga uszczegółowienia, czy wniosek ogranicza przeznaczenie wyłącznie do handlu wielkopowierzchniowego, czy też oczekiwania Wnioskodawcy wskazują na zachowanie każdego dopuszczalnego profilu funkcjonalnego.

Zauważyć należy, że Wnioskodawca nie skorzystał z podpowiedzi i prośby Komisji by przygotować całościową koncepcję – plan na handel wielkopowierzchniowy jest typowym planem inwestorskim i dla oceny skutków przez Gminę wymaga szczegółowego rozpoznania zarówno założeń programowo-przestrzennych jak i graficznej reprezentacji w postaci koncepcji, która dowodziłaby poprawności planowanych rozwiązań. Zwrócić warto uwagę na fakt, że gdyby inwestor składał wniosek o warunki zabudowy dla obiektów handlu o powierzchni do 2000m², Gmina żądałaby pełnej koncepcji zagospodarowania niezależnie od tego, czy wydane byłyby pozytywne warunki zabudowy, czy następowałaby odmowa. Kwestia wykonania wyczerpującej kwestie rozwiązań przestrzennych koncepcji zagospodarowania i zabudowy warunkuje szansę na otrzymanie pozytywnego stanowiska Komisji (choć go nie przesądza)

Opinia Komisji: negatywna.