

Protokół nr 4/23
z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
w Obornikach
dnia 14.11. 2023 r.

Obecni:

Stefan Dutkowiak – przewodniczący

Robert Barełkowski

Agata Bartkowiak

Henryk Piskonowicz

Lidia Kizior - Pietrzak - Kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego

Komisja zapoznała się z niżej wymienionymi – przygotowanymi i ponumerowanymi przez Wydział – wnioskami i dokumentami, oraz wydała w ich sprawie następujące opinie.

1/ Zaopiniowania wniosku o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Obornikach przy ul. Komunalnej

Pobieżny przegląd zapisów zmienionej ustawy wskazuje, że nie wydają się istnieć przeszkody do przeprowadzenia ZPI – zintegrowanego planu inwestycyjnego. To byłaby preferowana forma dla tego typu przedsięwzięcia. Umożliwiłoby to zrzucenie ciężarów finansowych w całości na wnioskującego inwestora.

Parametry założone przez Inwestora są do przyjęcia. Układ drogowy nie jest wykształcony, ale przy około 3500 m² powierzchni sprzedaży obiekt przy ul. Komunalnej ma jakieś perspektywy, równocześnie nie będzie on wyczerpywał potencjału obiektów usług wielkopowierzchniowych w Obornikach. Do obiektu trzeba przewidzieć dojście piesze i dojazd rowerowy – z południa i północy, a także ze skrzyżowania z obecną drogą krajową. Plan powinien obejmować nie tylko obszar inwestora, ale teren wyznaczony w Studium oraz skrzyżowanie ulicy Komunalnej z drogą krajową, jako zabezpieczenie terenu dla jego przebudowy, ponieważ z ul. Komunalnej korzystają również mieszkańcy Bogdanowa. Gmina musi rozważyć, czy podejmowanie uchwały o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w jej interesie w chwili obecnej. Jeśli tak, trudno polemizować z ustaleniami SUIKZP.

Wnioskodawca chce skorzystać z przywileju jakim jest handel wielkopowierzchniowy osadzony w obowiązującym Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki. Zdaniem komisji Inwestor w uzupełnieniu przedstawił racjonalną koncepcję planowanego zagospodarowania przedmiotowego terenu. Rozmieszczenie planowanej zabudowy w przedstawionej koncepcji ma znacznie więcej sensu, dając możliwość na wyznaczenie linii zabudowy z pewnym zapasem, po to by zostawić miejsce na powierzchnię biologicznie czynną oraz parkingi. Wielkość zamierzonej inwestycji sprzyja temu, by ta inwestycja mogła zafunkcjonować. Ilość samochodów w odniesieniu do powierzchni sprzedaży nie powinna przyczynić się do zastoju na drodze krajowej. Sama inwestycja nie zamyka również możliwości zaistnienia podobnej inwestycji w innym miejscu Obornik – np. przy ul. Staszica. Kwestią do rozważenia w niniejszej sprawie jest przez organ czy podjąć prace nad planem na dotychczasowych zasadach tj. opracowując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, czy jednak opracowując zintegrowany plan inwestycyjny. Ten drugi jest nowym narzędziem wprowadzonym w związku z reformą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na czym gmina mogłaby skorzystać przy stosownych zapisach w umowie urbanistycznej. W założeniu ZPI miałby przyspieszyć realizację inwestycji i odciążyć gminę finansowo. Komisja proponuje, by przy wyznaczaniu obszaru do opracowania planu włączyć cały teren wyznaczony w Studium oznaczony symbolem PUC oraz układ komunikacyjny od terenu planowanej inwestycji po skrzyżowanie ul. Komunalnej z ul. Mostową.

Opinia Komisji: pozytywna.