

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonej dyskusji publicznej

nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówku, gmina Oborniki

Protokół sporządzono w dniu 16 grudnia 2024 r., w Urzędzie Miejskim w Obornikach przez Lidzię Kizior-Pietrzak - pracownika Wydziału Planowania Przestrzennego.

W związku z 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w dniu 16 grudnia 2024 r. o godzinie 15⁰⁰ w siedzibie Urzędu Miejskiego w Obornikach, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76, 64 – 600 Oborniki oraz za pomocą środków przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online) - platformy ZOOM, przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówku, gmina Oborniki rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali: pracownik Wydziału Planowania Przestrzennego Pani Lidia Kizior-Pietrzak, autor projektu miejscowego planu Pani Katarzyna Pyka, sołtys wsi Kowanówka Pan Grzegorz Witczak, osoby fizyczne przybyłe na dyskusję w tym inwestor i osoba reprezentująca inwestora.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

1. Przywitanie przybyłych na dyskusję publiczną interesariuszy przez pracownika Urzędu Miejskiego w Obornikach Wydziału Planowania Przestrzennego Panią Lidzię Kizior-Pietrzak. Przedstawienie autora projektu miejscowego planu Panią Katarzynę Pykę. Przedstawienie informacji o procedurze sporządzenia miejscowego planu i w związku z tym o ustalonych ustawowych terminach: wyłożenia projektu miejscowego planu oraz zbierania uwag do projektu miejscowego planu. Poinformowano, że projekt miejscowego planu jest dostępny na urzędowych stronach internetowych.
Prezentacja projektu miejscowego planu dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówku, gmina Oborniki przez autora projektu miejscowego planu Panią Katarzynę Pykę. Projektant wyjaśnił, że na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak jego ustalenia nie odpowiadały założeniom inwestycyjnym inwestora. Projekt miejscowego planu przygotowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Oborniki, jest odpowiedzią na wniosek inwestora, który uwzględnia opinie oraz uzgodnienia organów i instytucji. Omówiono ogólne oraz szczegółowe ustalenia projektu miejscowego planu, zawarte w treści projektu uchwały, jaki i na rysunku projektu miejscowego planu stanowiącego załącznik nr 1. Wskazano, że założeniem miejscowego planu jest dopuszczenie na terenie usług handlu detalicznego lub produkcji oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 UHD-P budowy budynku usług handlu o powierzchni sprzedaży do 900 m², co jest określone w §13 projektu uchwały.
2. Osoba fizyczna reprezentująca inwestora zapytała jaka jest definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, czy nie można jej tylko zastosować dla budynków, a nie dla budowli.
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że w związku z odmową uzgodnienia zarządcy drogi krajowej nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone i dla budynków i dla budowli - w związku z planowaną budową pylonu reklamowego. Dodała, że parkingi to obiekty budowlane, zatem należałoby złożyć uwagę do projektu

miejscowego planu w tym zakresie, niemniej należy liczyć się z powtórzeniem jakiegoś etapu procedury.

3. Osoba fizyczna reprezentująca inwestora zapytała, czy można zmienić powierzchnię nowo wydzielanej działki z 3000 m² na 2000 m².
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że ustalona powierzchnia wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Oborniki, dla minimalnej powierzchni działki w odniesieniu do przeznaczenia działki.
Poinformowała, że można złożyć uwagę do projektu miejscowego planu w tym zakresie, by móc to ponownie przeanalizować.
4. Osoba fizyczna reprezentująca inwestora zapytała o zapis w §11 projektu uchwały dotyczący ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych oraz dostawczych w liczbie nie mniej niż 4 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży budynku, czy można zmniejszyć ten wskaźnik ilości miejsc.
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że wskaźnik ten wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Oborniki. Ewentualnie trzeba rozważyć, czy dla tego terenu też jest dopuszczenie ilość miejsc postojowych w przeliczeniu na ilość osób zatrudnionych, zaproponowała, by złożyć uwagę do projektu miejscowego planu w tym zakresie, by móc to przeanalizować.
5. Osoba fizyczna reprezentująca inwestora zapytała o zapis w §12 projektu uchwały dotyczący odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki, jeśli inwestor myśli o przyłączeniu się do sieci deszczowej, jaka znajduje się po drugiej stronie drogi poza obszarem projektu mpzp.
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że w związku z wnioskiem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Obornikach Sp. z o.o. nie ma takiej możliwości, bowiem gestor sieci nie wyraża zgody na odprowadzenie wód opadowych.
6. Osoba fizyczna reprezentująca inwestora zapytała o zapis w §13 projektu uchwały dotyczący powierzchni zabudowy wszystkich budynków i budowli do 1000,0 m² łącznie, czy można zwiększyć tę powierzchnię.
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że większość wskaźników wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Oborniki, zaproponowała, by złożyć uwagę do projektu miejscowego planu w tym zakresie, określając realną wnioskowaną powierzchnię, a nie na zapas, by móc to przeanalizować.
7. Osoba fizyczna reprezentująca inwestora zapytała o zapis w §13 projektu uchwały dotyczący szerokości elewacji frontowej.
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że ten zapis jest zgodny z wnioskiem inwestora i wskaźnik ten nie jest określony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Oborniki. Zaproponowała, by złożyć uwagę do projektu miejscowego planu w tym zakresie, by móc to przeanalizować.
8. Osoba fizyczna reprezentująca inwestora zapytała o zapis w §13 projektu uchwały dotyczący obowiązku wykonania nasadzeń zielenią izolacyjną wzdłuż granicy terenu z terenem kolejowym, jaki szeroki pas tej zieleni i jaki rodzaj zieleni należy wykonać.
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że ten zapis będzie miał znaczenie na etapie pozwolenia/zgłoszenia na budowę przy zagospodarowaniu terenu działki. W sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, więc na etapie projektu będzie trzeba uzgodnić te nasadzenia z PKP.
9. Osoba fizyczna reprezentująca inwestora zapytała o linie zabudowy dla planowanej inwestycji, zwłaszcza ustaloną od drogi gminnej.
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że linie zabudowy są zgodne z wnioskiem inwestora, jeśli zostanie złożona uwaga o przesunięciu tej linii w kierunku drogi gminnej i uwaga ta zostanie przyjęta, procedura będzie musiała być powtórzona w wymaganym zakresie.
10. Sołtys wsi Kowanówka zapytał inwestora o zakres planowanej usługi.
Inwestor odpowiedział, że usługa – planowany obiekt handlowy skierowany jest do całej grupy społecznej.

11. Sołtys wsi Kowanówka zapytał projektanta miejscowego planu o kwestię bezpieczeństwa związanego z planowaną usługą. Stwierdził, że warto założyć w tym projekcie planu przejścia dla pieszych.
W odpowiedzi Pani Katarzyna Pyka wyjaśniła, że planowane przejście jest poza obszarem projektu miejscowego planu, w związku z tym nie można wpisywać ustaleń dla terenu, który nie jest objęty miejscowym planem.
Pani Lidia Kizior-Pietrzak pokazała koncepcję zagospodarowania, jaka została przedłożona do wniosku inwestora, uwzględniająca m.in. przejście piesze dla mieszkańców.
Inwestor poinformował, że zaplanowana jest przebudowa drogi krajowej w zakresie przejścia dla mieszkańców Kowanówka, jak i skrzyżowania z drogą gminną w celu bezpiecznej obsługi planowanej inwestycji. Wstępne uzgodnienie koncepcji przebudowy z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu było podstawą do uruchomienia procedury miejscowego planu. Zarządca drogi krajowej zawiesił postępowania do momentu uchwalenia miejscowego planu.
12. Więcej pytań nie było. Pani Lidia Kizior-Pietrzak podziękowała gościom za przybycie, przypominając o terminie składania uwag do projektu miejscowego planu i na tym zakończyła dyskusję.

III. Ustalenia z dyskusji:

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 stycznia 2025 r. w formie papierowej lub elektronicznej.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

1. dla Burmistrza Obornik
2. do dokumentacji planistycznej
3. do publicznego wglądu

Protokół zawiera trzy strony.

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Lidia Kizior-Pietrzak

/podpis osoby sporządzającej protokół/

Oborniki, dnia 16 grudnia 2024 r.

Z up. BURMISTRZA

Piotr Woszczyk
Z-ca Burmistrza

/podpis Burmistrza/

