

Września, dn. 27.01.2025 r.

Pełnomocnik:

Idea House Sp. zo.o. Sp.k.
Ul. Staszica 14
62-300 Września

PLP

Urząd Miejski w Obornikach

2025-01-31,

2833/2025



1010000

Burmistrz Obornik
Urząd Miejski w Obornikach
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76
64-600 Oborniki

**WNIOSEK DOT. ZMIANY
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Dotyczy sprawy: PLP.6722.6.2021

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2, położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki (Uchwała nr XXIII/185/08 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2008 r.) oraz po zapoznaniu się z treścią ww. projektu mpzp, zwracam się z wnioskiem o zmianę zapisów dot. ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UHD-P**:

- §2 ppkt 2) – w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - wnoszę o uściślenie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, ze wskazaniem, iż przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i urządzeń reklamowych (pylonu reklamowego).
 - odległość linii zabudowy od granicy z działkami 195/1 i 196 uległa zmianie względem pierwszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przesunęła się o około 3,5m w głąb działki objętej niniejszym projektem mpzp. W związku z powyższym wnoszę o przywrócenie pierwotnie wskazanej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego wniosku.
- § 9 ppkt 2) – w zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości wnoszę o zmianę zapisu z dotychczasowego
„powierzchnię nowo wydzielanych działek minimum 3000,0 m²”
na zapis: *„powierzchnię nowo wydzielanych działek minimum 2000,0 m²”;*
- § 13 pkt 1 lit. e) w zakresie powierzchni zabudowy wnoszę o zmianę zapisu z dotychczasowego
„powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i budowli do 1000,0m² łącznie”
na zapis: *„powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i budowli do 1200,0m² łącznie”;*
- § 13 pkt 1 lit. g) w zakresie szerokości elewacji frontowej wnoszę o zmianę zapisu z dotychczasowego
„szerokość elewacji frontowej budynku do 25m”
na zapis: *„szerokość elewacji frontowej budynku do 32m”;*
- § 13 pkt 1 lit. h) w zakresie wysokości zabudowy wnoszę o zmianę zapisu

z dotychczasowego

„wysokość zabudowy budynków do 7,50m”

na zapis: *„wysokość zabudowy budynków do 8,00m”;*

- § 13 pkt 1 lit. m) w zakresie kolorystyki elewacji budynków z zapisu

„elewacje budynków w kolorach pastelowych”

na zapis „elewacje budynków w kolorach pastelowych oraz w kolorach szarości”

- § 13 pkt 2 w zakresie podziału działki, jak wyżej, z zapisu:

„powierzchnię nowo wydzielanych działek minimum 3000,0 m²”

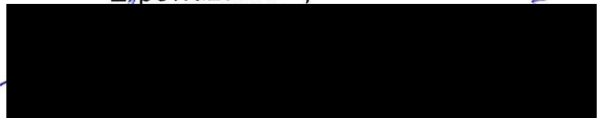
na zapis: *„powierzchnię nowo wydzielanych działek minimum 2000,0 m²”;*

Działka o nr geod. 194/2 posiada powierzchnię około 7140m². Przewidziana do realizacji inwestycja, ze względu na znaczne ograniczenia w możliwości zabudowy wprowadzone przez nieprzekraczalne linie zabudowy, zajmuje powierzchnię około 5000m² powierzchni ww. działki. Druga działka powstała po podziale będzie posiadała powierzchnię około 2100m². Przy obowiązywaniu proponowanych w projekcie mpzp zapisów realizacja inwestycji nie będzie możliwa, ponieważ nie będzie możliwości dokonania podziału działki zgodnego z zapisami mpzp. Brak możliwości podziału tak dużej działki, znacznie ogranicza możliwość jej sprzedaży oraz dalszej zabudowy. Może to wpłynąć na poniesienie przez właściciela szkód finansowych. W związku z powyższym wnioskuję o możliwość zmiany parametru dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

Na terenie przedmiotowej działki planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Realizacja na tym terenie obiektu handlowego przyczyni się do poniesienia jakości życia okolicznych mieszkańców, zapewni dostęp do podstawowych funkcji. Dodatkowo, planowana w związku z realizacją niniejszego budynku przebudowa skrzyżowania z drogą krajową (w zakresie budowy przejścia dla pieszych oraz chodnika), znacznie poprawi komunikację oraz bezpieczeństwo w tym rejonie.

Ze względu na planowaną inwestycję, która przyczyni się do podniesienia jakości i standardu życia w miejscowości oraz na której realizację Inwestor przeznacza w całości własne środki finansowe, proszę o pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku.

Z poważaniem,



Załączniki:

- Rysunek proponowanej zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KOWANÓWKO, GMINA OBORNIKI

RYСУNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

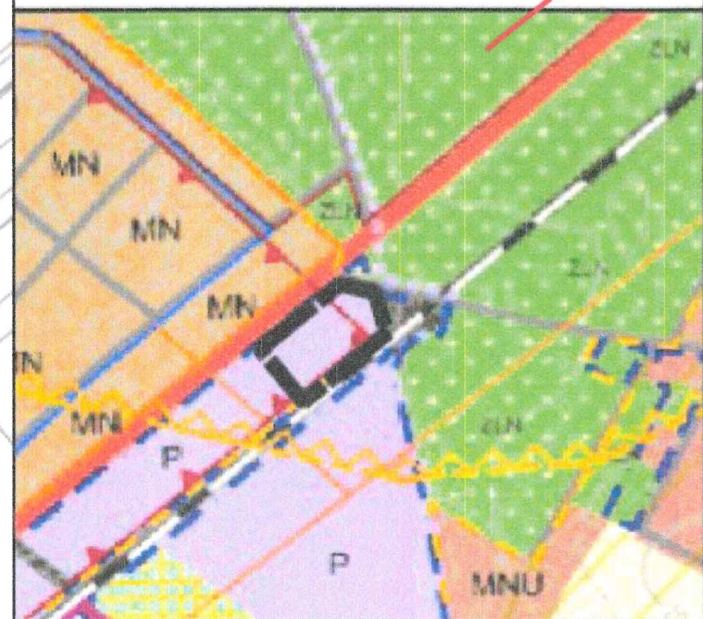
0 25 50 m

układ współrzędnych
PL - 2000 strefa 6

Rysunek planu został sporządzony na mapie zasadniczej
(licencja nr ... z dnia ...)
pozyskanej z PODGiK w Obornikach

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy
Oborniki
skala 1 : 10 000

Granica obszaru objętego planem miejscowym



- P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- strefy ochrony widokowej; zabytkowych
założeń parkowych

3.P

1UHD-P

Załącznik nr 1.
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia ...

LOKALIZACJA LINII ZABUDOWY NA TERENIE 3.P WSKAZANA NA
ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - UCHWAŁA
NR XXIII/185/08 Z DNIA 25 STYCZNIA 2008r.

OZNACZENIA

OGÓLNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE

PRZEZNACZENIE TERENU

- UHD-P - TEREN USŁUG HANDLU DETALICZNEGO LUB PRODUKCJI

OBSZARY OCHRONNE

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE