

Piła, dnia 10 sierpnia 2026 r.

QXM SP. Z O.O.

Warsztatowa 8

64-920 Piła

PREZYDENT MIASTA PIŁY

URZĄD MIASTA PIŁY

PL. STASZICA 10

64-920 PIŁA

Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego Miasta Piły w odniesieniu do działek nr 3/1 i 4/3, obręb 0007 Piła, poprzez wyłączenie przedmiotowego terenu ze strefy 11SO – strefa otwarta i zakwalifikowanie go do strefy SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z wnioskiem złożonym na wcześniejszym etapie procedury planistycznej.

W przypadku nieuwzględnienia wniosku o strefę SW wnoszę o zakwalifikowanie przedmiotowego terenu do strefy SU – usługowej albo innej właściwej strefy planistycznej, której profil funkcjonalny umożliwi co najmniej zachowanie oraz dalszy rozwój funkcji usługowej i inwestycyjnej nieruchomości.

Objęcie działek strefą 11SO jest nieadekwatne do ich obecnego statusu planistycznego. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznacza przedmiotowy teren pod zabudowę 1U – dopuszczając zabudowę kubaturową oraz funkcje handlu i gastronomii. [REDAKCYJNA] nie występuje zatem o utworzenie nowego terenu inwestycyjnego, lecz o zachowanie możliwości rozwoju nieruchomości już obecnie przeznaczonej w MPZP pod funkcję usługową.

UZASADNIENIE UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA PIŁY dotyczącej działek nr 3/1 i 4/3, obręb 0007 Piła

[REDAKCYJNA] wnoszę o zmianę sposobu ich zakwalifikowania w projekcie Planu Ogólnego Miasta Piły poprzez wyłączenie przedmiotowego terenu ze strefy 11SO – strefa otwarta i włączenie go do strefy SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z wnioskiem złożonym na wcześniejszym etapie procedury sporządzania planu ogólnego.

W przypadku braku możliwości uwzględnienia strefy SW wnosi się o zakwalifikowanie przedmiotowego terenu do strefy SU – usługowej albo innej właściwej strefy planistycznej umożliwiającej co najmniej zachowanie i dalszy rozwój funkcji usługowej.

Zakwalifikowanie przedmiotowych nieruchomości do strefy otwartej uznaję za nieadekwatne do ich obecnego statusu planistycznego oraz dotychczasowego kierunku przeznaczenia terenu.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oznacza przedmiotowy teren symbolem 1U i przeznacza go pod funkcję usługową. Plan dopuszcza realizację zabudowy kubaturowej oraz lokalizację funkcji handlowej i gastronomicznej. Nieruchomość posiada zatem już obecnie status terenu przeznaczonego pod inwestycje i zabudowę usługową.

Szczególnego podkreślenia wymaga [REDAKTOWANE] nie występuje o przekształcenie terenu **dotychczas nieprzeznaczonego pod inwestycje w nowy teren budowlany**. Przedmiotem uwagi jest nieruchomość, której obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego już nadaje przeznaczenie usługowe 1U.

Wniosek złożony [REDAKTOWANE] na wcześniejszym etapie sporządzania planu ogólnego zmierzał natomiast do **rozwoju i zwiększenia możliwości racjonalnego wykorzystania istniejącego terenu inwestycyjnego**, w szczególności poprzez rozszerzenie zakresu funkcjonalnego oraz możliwości kształtowania zabudowy.

[REDAKTOWANE]

Przyjęcie dla przedmiotowych nieruchomości strefy 11SO oznaczałoby zatem **zasadniczą zmianę kierunku planistycznego w stosunku do obecnego przeznaczenia terenu**, który zgodnie z obowiązującym MPZP posiada charakter inwestycyjny i usługowy.

Nie kwestionując faktu, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachowuje swoją moc również po wejściu w życie planu ogólnego, należy wskazać, że sposób zakwalifikowania nieruchomości w planie ogólnym będzie miał istotne znaczenie dla możliwości jej przyszłego rozwoju oraz ewentualnej zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a tym samym dotkliwej utraty wartości terenu inwestycji.

Ustalenie dla istniejącego terenu usługowego strefy otwartej może w konsekwencji **ograniczyć możliwość przyszłej racjonalnej zmiany MPZP oraz dostosowania funkcji i parametrów zabudowy do aktualnych potrzeb miasta, otoczenia oraz właściciela nieruchomości**.

Z punktu widzenia zachowania ciągłości polityki przestrzennej zasadne jest zatem przyjęcie dla przedmiotowych działek takiej strefy planistycznej, która nie tylko respektuje ich obecne przeznaczenie usługowe, ale również pozostawia możliwość racjonalnego rozwoju terenu w przyszłości.

W pierwszej kolejności wnioskuję o zastosowanie **strefy SW**, zgodnie z pierwotnym wnioskiem. Jeżeli jednak przyjęcie strefy SW nie będzie możliwe z uwagi na uwarunkowania urbanistyczne przyjęte przy sporządzaniu planu ogólnego, zasadne jest zastosowanie **strefy SU – usługowej albo innej właściwej strefy umożliwiającej zachowanie i rozwój funkcji usługowej**, zamiast strefy 11SO.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę o:

- 1) wyłączenie działek nr 3/1 i 4/3, obręb 0007 Piła, ze strefy **11SO – strefa otwarta**;
- 2) zakwalifikowanie ich do strefy **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**, zgodnie z wcześniej złożonym wnioskiem;
- 3) ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia pkt 2 – zakwalifikowanie przedmiotowego terenu do **strefy SU – usługowej albo innej właściwej strefy planistycznej umożliwiającej co najmniej zachowanie i dalszy rozwój funkcji usługowej**.

Z poważaniem

[REDAKTOWANE]