

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

Prezydent Miasta Pila Pani Beata Dudzińska

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: ... *Ogólnokrajowa Spółdzielnia Turystyczna „GROMADA”*

Kraj: ... *Polska* ... Województwo: ... *Mazowieckie*

Powiat: ... *warszawski* ... Gmina: ... *Warszawa*

Ulica: ... *Pl. Powstańców Warszawy* ... Nr domu: ... *2* ... Nr lokalu:

Miejscowość: ... *Warszawa* ... Kod pocztowy: ... *00-030*

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ... Województwo:

Powiat: ... Gmina:

Ulica: ... Nr domu: ... Nr lokalu:

Miejscowość: ... Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Jako pełnomocnik **Właściciela** działek ewid. 215/12, 215/13, 215/16, 219/3, 219/4, 219/5, 219/6 obręb **PILA 18** zlokalizowanych w Pile przy Al. Piastów 15 (dalej: **Nieruchomość**) składam następujące uwagi do projektu planu ogólnego miasta Pila (dalej: **POG**) opublikowanego na stronie BIP miasta Pila w dniu 06.07.2026r. objętych strefami:

- dz nr ewid. 215/12, 215/16, 219/3; 219/4, 219/5, 219/6 - **11SU, 1OZS**;
- dz nr ewid. 215/13- **196SU, 1OZS**;

i wnoszę o ustalenie parametrów dla Nieruchomości w zakresie adekwatnym do lokalizacji Nieruchomości:

1. wnoszę o objęcie Nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (oznaczoną symbolem SW) dopuszczającą realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z funkcją usługową- hotelowo -biurową, w stosownych proporcjach ustalonych w zapisach mpzp lub w decyzji o warunkach zabudowy;

2a. wnoszę o ustalenie parametrów zabudowy na Nieruchomości objętej w projekcie POG **strefą 11SU**, dla tak utworzonej strefy SW:

- 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy- 3,5,
- 2) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 60%,
- 3) maksymalnej wysokości zabudowy y o wysokości max. 45m,
- 4) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Zakres	Ustalenia projektu POG dla 11SU	Uwaga- korekta ustaleń POG dla 11SU
Funkcja- strefa:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Max. wysokość:	45 m	45 m
Intensywność:	1,8	3,5
Min. pow. biologicznie czynna:	30%	30%
Max. pow. zabudowy:	45%	60%

Wnoszę o pozostawienie na Nieruchomości wyznaczonego obecnie obszaru zabudowy śródmiejskiej (1OZS) oraz objęcie Nieruchomości granicami obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ),

2b. wnoszę o ustalenie parametrów zabudowy na Nieruchomości objętej w projekcie POG **strefą 196SU**, dla tak utworzonej strefy SW:

- 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy- 3,5,
- 2) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 65%,
- 3) maksymalnej wysokości zabudowy y o wysokości max. 24m,
- 4) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%, zgodnej ze stanem istniejącym.

Zakres	Ustalenia projektu POG dla 196SU	Uwaga- korekta ustaleń POG dla 196SU
Funkcja- strefa:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Max. wysokość:	15 m	24m
Intensywność:	3	3,5
Min. pow. biologicznie czynna:	0%	20%
Max. pow. zabudowy:	95%	75%

Wnoszę o pozostawienie na Nieruchomości wyznaczonego obecnie obszaru zabudowy śródmiejskiej (1OZS) oraz objęcie Nieruchomości granicami obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ),

Pełna treść uzasadnienia znajduje się w załączniku nr 1 stanowiącym integralną część przedmiotowego pisma dotyczącego uwag do planu ogólnego miasta Łomża.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub dz ewid. ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1.	Plan ogólny miasta Pily	301901_1.0018.215/12	☒ tak	Treść uwag odnosi się do sześciu działek

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub dz. ewid. ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
		301901_1.0018.215/16 301901_1.0018.219/3 301901_1.0018.219/4 301901_1.0018.219/5 301901_1.0018.219/6	☐ nie	Uwagi wraz z uzasadnieniem – zał. Nr 1.
2.	Plan ogólny miasta Piły	301901_1.0018.215/13	☒ tak ☐ nie	Treść uwag odnosi się do jednej działki. Uwagi wraz z uzasadnieniem – zał. Nr 1.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub mpzp	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział pow. zabudowy [%]	7.3.6. Maks. wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział pow. biol. czynnej [%]
1.	Plan ogólny miasta Piły	301901_1.0018.215/12 301901_1.0018.215/16 301901_1.0018.219/3 301901_1.0018.219/4 301901_1.0018.219/5 301901_1.0018.219/6	☒ tak ☐ nie	SW	60%	45 m	30%
	Plan ogólny miasta Piły	301901_1.0018.215/13	☒ tak ☐ nie	SW	75%	24 m	20%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

Załącznik nr 1 – uzasadnienie treści uwag

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis...

Podpis:

... do składania pisma w postaci papierowej.

Data: ... sierpnia 2026 r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do

korrespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁶⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Załącznik nr 1 do pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego w zakresie uwag do konsultowanego projektu planu ogólnego miasta Piła w treści opublikowanej na stronie BIP miasta Piła w dn. 06.07.2026r. Załącznik stanowi integralną część pisma.

Warszawa, 10 sierpnia 2026 r.

U W A G I

do opublikowanego projektu planu ogólnego miasta Piła

w związku z ogłoszeniem Prezydenta miasta Piła z dnia 01.07.2026r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych, dotyczących projektu planu ogólnego miasta Piła (dalej: POG) prowadzonych w terminie od 06 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r., jako pełnomocnik Mocodawcy będącego **Właścicielem działek ewidencyjnych nr 215/12, 215/13, 215/16, 219/3, 219/4, 219/5, 219/6** (id. działek)- (dalej: Nieruchomość):

301901_1.0018.215/12

301901_1.0018.215/16

301901_1.0018.219/3

301901_1.0018.219/4

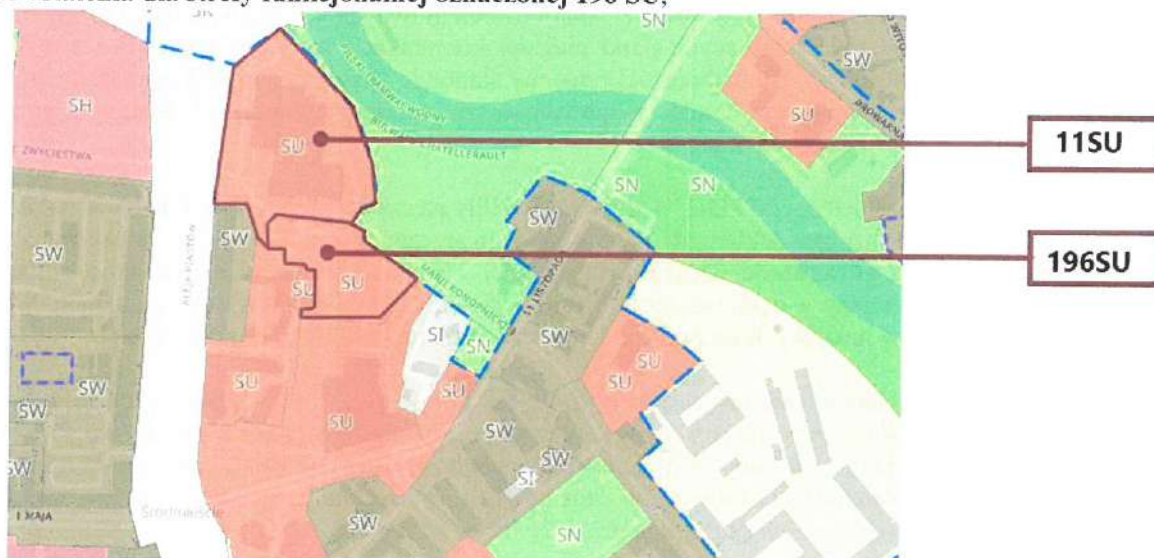
301901_1.0018.219/5

301901_1.0018.219/6

zlokalizowanych w Pile, przy Al. Piastów 15, w obrębie Piła 18, dla których w projekcie planu ogólnego przyjęto ustalenia dla strefy funkcjonalnej oznaczonej 11SU,

301901_1.0018.215/13

zlokalizowanej w Pile, przy Al. Piastów 15, w obrębie Piła 18, dla których w projekcie planu ogólnego przyjęto ustalenia dla strefy funkcjonalnej oznaczonej 196SU,



Rys.1. Lokalizacja Nieruchomości na projekcie POG

wnoszę o uznanie uwag:

1. objęcie Nieruchomości zarówno w strefie 11SU jak i 196SU **strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną- SW**, dla której podstawowy profil funkcjonalny dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, w tym hotelowych;
- 2a. o ustalenie parametrów zabudowy na Nieruchomości objętej w projekcie POG **strefą 11SU**, dla tak utworzonej strefy SW:
 - 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy- 3,5;
 - 2) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 60%,
 - 3) maksymalnej wysokości zabudowy y o wysokości max. 45m,
 - 4) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%,
- 2b. o ustalenie parametrów zabudowy na Nieruchomości objętej w projekcie POG **strefą 196SU**, dla tak utworzonej strefy SW:

- 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy- 3,5,
 - 2) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 75%,
 - 3) maksymalnej wysokości zabudowy y o wysokości max. 24m,
 - 4) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%, zgodnej ze stanem istniejącym.
2. **pozostawienie dla Nieruchomości: obszaru zabudowy śródmiejskiej (IOZS) oraz objęcie granicami obszaru uzupełnienia zabudowy**, ze względu na lokalizację i wynikające z tego faktu konsekwencje przestrzenne.

W dalszej części opracowania zastosowano skrócone nazwy przywołanych dokumentów i przepisów, poprzez które należy rozumieć jak poniżej:

Nieruchomość	Działka nr ewid. 215/12, 215/13, 215/16, 219/3, 219/4, 219/5, 219/6 z obrębu Piła 18 zlokalizowane przy Al. Piastów 15 w Pile.
POG	Plan Ogólny Miasta Piła.
UoPZP	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (ze zm. Dz. U. z 2026r. poz. 538.)
MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego. (Uch. Nr XLVI/551/06 z 28.02.2006r.)
Studium	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piła przyjęte (Uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r., tekst jednolity ze zmianami)
Strategia	Strategia rozwoju miasta Piły do 2035 roku – aktualizacja (Uch. Nr LXXII/720/23 z dnia 28.02.2023 r.)
Program rewitalizacji	Gminny program rewitalizacji dla miasta Piły – aktualizacja (Uchw. Nr XIII/103/25 z dnia 25.03.2025 r.)

UWAGA 1:

Wnoszę o objęcie Nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną- SW.

UZASADNIENIE:

1. Ustalenia w projekcie POG

Nieruchomość w części jest zabudowana budynkiem hotelowo-restauracyjnym w unikalnej lokalizacji w ścisłym centrum miasta Piła, na skrzyżowaniu dwóch głównych arterii komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie terenów zieleni łączących parki ciągiem komunikacji wodnej. W związku z powyższym obiekty zlokalizowane na Nieruchomości powinny stanowić wizytówkę miasta oraz stanowić lokalne centrum rozwoju z zapleczem hotelowo- gastronomiczno-konferencyjnym, uzupełnionym przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zgodnie z „Uzasadnieniem do POG” podział miasta Piły na strefy planistyczne w POG został dokonany w oparciu o obowiązujące dokumenty i założenia planistyczne, w tym o Studium. Działania takie mają zapewnić ciągłość prowadzonej polityki przestrzennej. Tu należy zaznaczyć, że większość zmian w Studium dotyczyła zmiany w zakresie uzupełnienia o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wskazano na deficyt terenów możliwych do zagospodarowania w kierunku funkcji mieszkaniowej.

Nieruchomość zlokalizowana jest w strefie TZ-1.1 Śródmieście – „wielofunkcyjny teren zabudowy śródmiejskiej i funkcji ogólnomiejskich. Na wyznaczonym obszarze występują ograniczenia fizjograficzne oraz intensywne zainwestowanie. W kształtowaniu zabudowy wskazuje się na konieczność ukierunkowania przekształceń na funkcje usługowe ogólnomiejskie z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, niepowodujące znaczącego oddziaływania na środowisk”.

Nieruchomość została objęta granicami obszaru nr 7 objętego zmianą Studium 2020, dla którego wskazano możliwość przekształceń struktury miasta polegającą na uzupełnieniu zabudowy o budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami lub budynki usługowe- „Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę wychodzi naprzeciw zapotrzebowaniu mieszkańców na nową zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

W Studium wskazano do zabudowy tereny zapewniające zwartą przestrzeń zurbanizowaną miasta, w tym tereny intensywnej zabudowy, stanowiące podstawową strukturę przestrzenną miasta czyli obszary nr 3 i 7 (przyp. Nieruchomość), gdzie zrezygnowano z ograniczeń dla zabudowy mieszkaniowej.

Zmiana Studium 2020 dla obszaru nr 7 (przyp.: Nieruchomość) dopuściła nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w strefie śródmiejskiej bez ograniczeń.

MIASTO PIŁA

STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Rys. 2. Studium ze zmianami

OZNACZENIA:

- granica administracyjna miasta
- TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA**
- wody powierzchniowe
- lasy
- ogrody, drzewostany
- tereny zielone
- tereny zielone w granicach terenów zamieszkałych (PZ)
- granice terenów zamieszkałych
- granice techniczne
- tereny komunikacyjne - podstawowy drogowy układ komunikacyjny
- najcięższe sieci energetyczne (110 kV)
- gęstość osiedlenia (osob./ha)
- centrum miasta
- Podstawa Piła - Pomorskie, Śląskie, Strzyż, Chłopskie

PRZELICZENIA TERENÓW NA OBSZARACH WYZNACZONYCH STREF TERENÓW ZURBANIZOWANYCH (TZ)

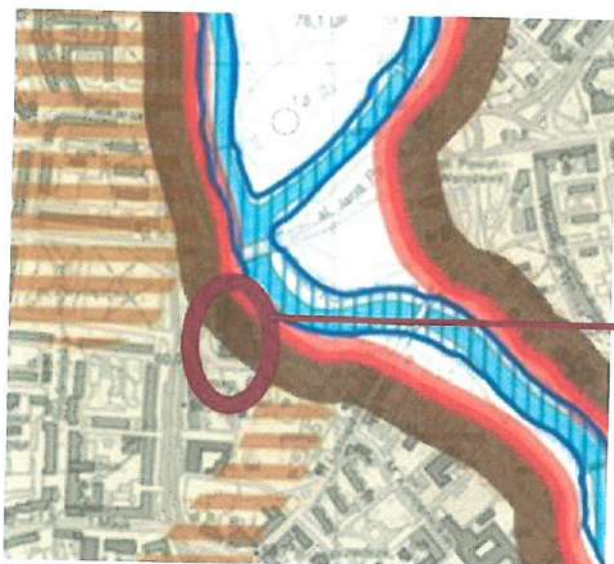
- tereny zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania, bez ograniczeń dla zabudowy budynkami:

- | | |
|------|--|
| mn | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| w-mu | wielofunkcyjne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej |
| u | tereny zabudowy usługowej |
| u/pl | tereny usług porośniętych |
| up | tereny usług oraz działalności produkcyjnej |
| p | tereny dla działalności produkcyjnej i usług wytwórczych |

Na powyższej rycinie wskazano, że Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze (w-mn)- wielofunkcyjne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Dodatkowo objęty jest obszarem rewitalizacji.

MIASTO PIŁA

OCENA DYSPOZYCYJNOŚCI TERENÓW



Rys. 3. Studium- szkic z oceną dyspozycyjności terenów.

OZNACZENIA

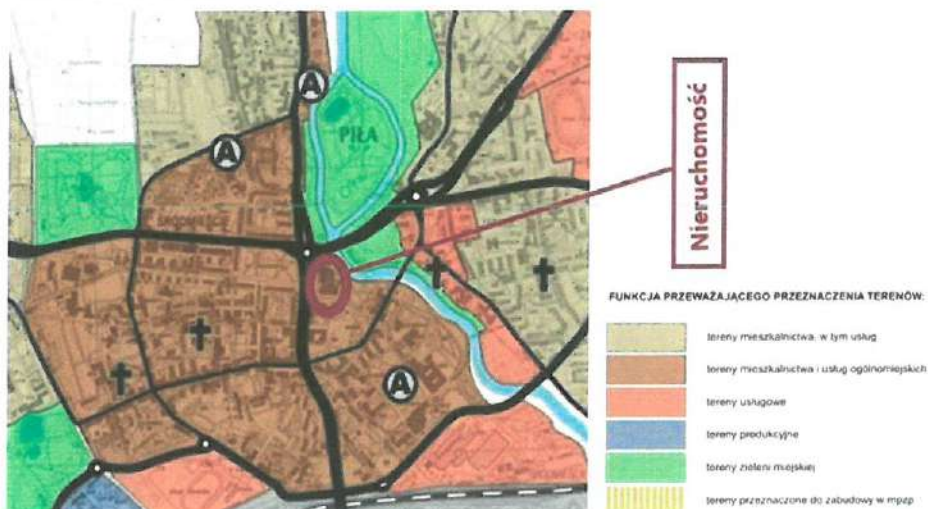
- granica miasta
- wody powierzchniowe
- TERENY ZABUDOWANE I PREDYSPONOWANE DO ZABUDOWY**
- podstawowa struktura intensywniej zabudowy miasta (obszar zurbanizowany)
- tereny przekształceń struktury przestrzennej
- * tereny istniejącej i dopuszczalnej zabudowy ekstensywnej
- tereny zainwestowane bez ograniczeń
- tereny predysponowane do zabudowy bez ograniczeń
- tereny o ograniczonej dyspozycyjności do zabudowy

Zgodnie z powyższym szkicem z analizy do Studium Nieruchomość znajduje się na obszarach bez ograniczeń do zabudowy.

W obszarach zurbanizowanych wskazano do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stan zainwestowania i możliwości jego przekształceń, z uwzględnieniem elementów infrastruktury technicznej, drogowego układu komunikacyjnego. Tym samym należy wskazać, że Nieruchomość jest w pełni uzbrojona oraz posiada dostęp do najważniejszych arterii obsługujących miast.

MIASTO PIŁA

SYNTETYCZNA INWENTARYZACJA OBSZARÓW ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO

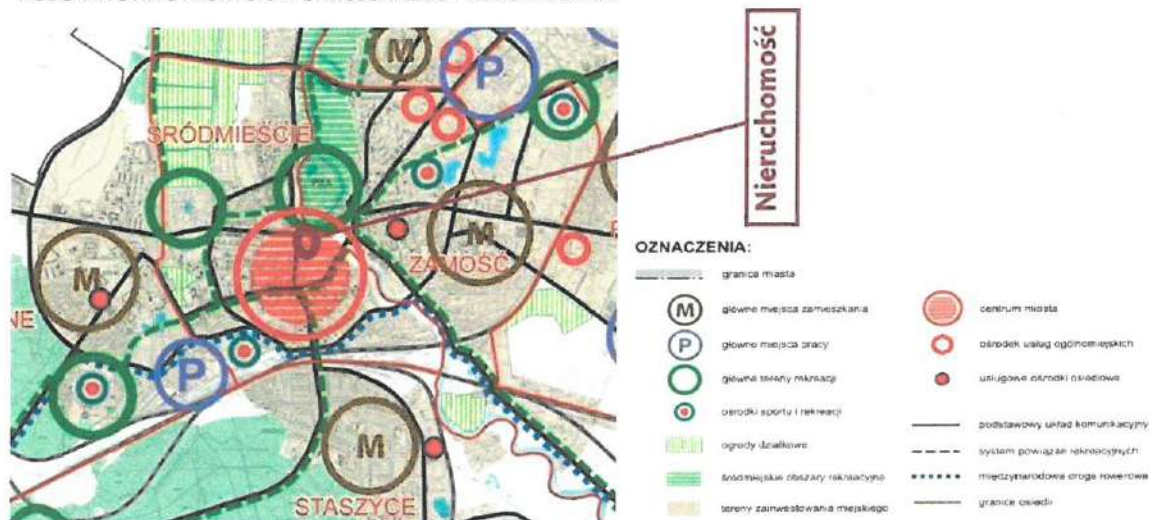


Rys.4. Studium- szkic z inwentaryzacją obszarów zainwestowania miejskiego

Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym jako tereny mieszkalnictwa i usług ogólnomiejских.

MIASTO PIŁA

PODSTAWOWA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA



Rys.5. Studium- szkic z oznaczeniem podstawowej struktury funkcjonalno-przestrzennej

Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym jako centrum miasta.

Zgodnie z opublikowanym „Uzasadnieniem do POG” strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczona m.in:

- na terenach wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych pod rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej dotychczas niezabudowanych lub w trakcie zabudowy- **komentarz:** w Studium teren został wskazany pod możliwość uzupełnienia zabudową wielorodzinną,
- na obszarach przewidzianych do przekształceń, na których przewiduje się zmianę dotychczasowej funkcji terenu lub zmianę określonego w obowiązującym planie miejscowym przeznaczenia, wynikające z wygaszania dotychczasowych aktywności oraz ze względu na istniejące uwarunkowania do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dostępność do infrastruktury technicznej komunikacyjnej i społecznej, bliskość innych terenów o funkcji mieszkaniowej), dotyczy to

terenów w Śródmieściu- **komentarz:** w Studium oraz w Programie Rewitalizacji teren na którym zlokalizowana jest Nieruchomość został wskazany jako obszar o szczególnym znaczeniu dla wizerunku miasta oraz przeznaczony do zmiany funkcji.

Dla terenów oznaczonych symbolem SW określono w POG wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3-8,2;
- maksymalną wysokość zabudowy: 6-45 m;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15-100%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0-30%.

WNIOSKI:

Po przeanalizowaniu ustaleń do projektu POG wraz z dokumentacją wyjściową oraz po analizie ustaleń w Studium, które stanowiło materiał wyjściowy do kształtowania stref POG stwierdzam, że Nieruchomość jest predysponowana do możliwości ustanowienia strefy SW wraz z wartościami standardów wskazanymi w uwagach.

Dodatkowo należy wskazać, że w tym samym kwartale urbanistycznym (ograniczonym: wschodnią linią rozgraniczającą al. Piastów, południową linią rozgraniczającą al. Jana Pawła II, zachodnim brzegiem rzeki Gwda, północną linią rozgraniczającą ul. 11 listopada) istnieją budynki o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przy czym zaznaczam błędne oznaczenie strefy 194SU, w której znajduje się budynek Arche, w którym ok. 50% lokali uzyskało samodzielność lokali mieszkaniowych i tym samym strefa powinna być oznaczona jako SW ze względu na obecną lokalizację mieszkań.

Obecnie teren pomiędzy zabudową mieszkaniową ze strefy 10SW i 194SU (z mieszkaniówką) pozostaje niezagospodarowany i nieestetyczny. Zaproponowana koncepcja zagospodarowania terenu pokazuje na wytworzenie wspólnej przestrzeni zieleni łączącej funkcjonalnie budynek zabudowy wielorodzinnej przy al. Piastów z nowoprojektowanym na działce [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] obiektem wielofunkcyjnym należącym do [REDAKTOWANO]

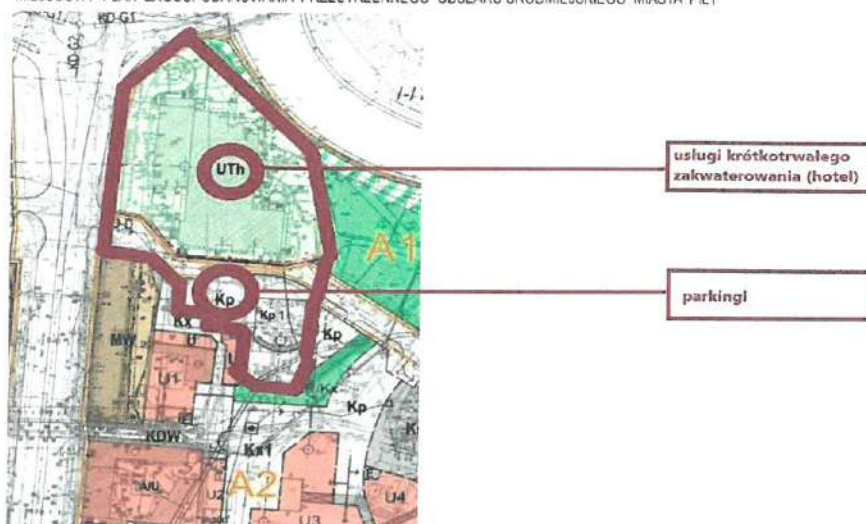
Na podstawie przytoczonych argumentów wskazuję, że zaproponowane w uwagach wskaźniki mieszczą się w zakresach ustaleń dla standardów urbanistycznych dla strefy SW i nie ma przeciwwskazań do zmiany klasyfikacji z SU na SW.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego (Uch Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28.02.2006r.)- dalej: MPZP

W §4. MPZP przedstawiono definicję

- w pkt 5) zabudowy śródmiejskiej co należy rozumieć jako zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze miasta, do której mają zastosowanie szczególne przepisy budowlane;
- w pkt 19) krótkotrwałego zakwaterowania co należy rozumieć jako budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach budowlanych (hotel, motel, pensjonat, internat, bursa itp., z wyłączeniem obiektów opieki społecznej z zakwaterowaniem).

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ŚRÓDMIEJSKIEGO MIASTA PIŁY



Rys. 6 .Rysunek MPZP

W MPZP usankcjonowano istniejące zagospodarowania i podobnie przyjęto wskaźniki w projekcie POG. Należy jednak przypomnieć, że POG jest planem kształtowania polityki przestrzennej (zgodną ze Strategią oraz innymi dokumentami strategicznymi, w tym Programem rewitalizacji) na najbliższe dziesięciolecie. I nie jest rolą POG sankcjonowanie stanu istniejącego tylko wskazanie kierunku rozwoju miasta.

Nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem A jako zespół jednostek strukturalnych zabudowany usługami oświatowymi (UTH, UOm).

Hotel Gromada istnieje w obecnej lokalizacji i formie od lat 80 tych XX wieku w istniejącej formie architektonicznej i funkcji. Jednak po niespełna 50 latach konieczne jest dostosowanie obiektu do obecnej sytuacji gospodarczo-demograficznej. Stąd Gromada będzie dążyć do łączenia obecnej funkcji z

WNIOSKI:

Ustalenia w MPZP sankcjonują obecny stan zainwestowania. W związku z powyższym i w toku prowadzenia prac planistycznych długofalowych na bazie reformy planistycznej z 2013 r., wskazuje się konieczność spojrzenia na teren Nieruchomości z perspektywy możliwości rozwoju terenu i wizerunku miasta.

3. „Strategia rozwoju miasta Piły do 2035 roku - aktualizacja (U. Nr LXXII/720/23 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2023 r.) - dalej: Strategia

Strategia została przeanalizowana pod kątem zgodności z projektem POG w związku art. 13b UoPZP, gdzie wskazano, że **ustalenia POG określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju polityk przestrzennej gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadregionalnego.**

W Strategii wskazano, że Piła dąży do kompleksowej rewitalizacji obszaru miasta. Posiada zdefiniowane plany rewitalizacji przestrzeni miasta na najbliższe lata – umożliwiające kształtowanie przestrzeni i rozwój nowych funkcji na rewitalizowanych terenach. Gminę charakteryzuje ujemne saldo migracji, które pogłębiać będzie depopulację gminy wskutek naturalnych procesów, co wprowadziło margines do kształtowania nowych usług w tym srebrnej gospodarki związanej z obsługą senioralną co wprost wskazuje miasto na kierunek rozwoju ze względu na potencjał przyrodniczy oraz infrastrukturalny, powiązany z dobrze rozwiniętą sferą usług rekreacyjnych, w tym sąsiadujących parków.

Stąd zdefiniowano cel operacyjny 1.3.- tworzenie terenów inwestycyjnych oraz rozwój infrastruktury terenów inwestycyjnych powiązany z celem operacyjnym 2.3.- podnoszenie atrakcyjności osiedleńczej miasta celem przyciągnięcia i zatrzymania kapitału ludzkiego.

Na tej podstawie wskazano obszary interwencji istotne dla rozwoju miasta, w tym kształtowanie wyrażonego wewnętrznego i zewnętrznego wizerunku miasta poprzez kształtowanie w sposób zrównoważony polityki przestrzennego rozwoju miasta obejmujący uwarunkowania społeczne i gospodarcze oraz poszukiwanie optymalnych rozwiązań.

W zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej Strategia odwołuje się do ustaleń Studium, w którym przyjęto założenie, że tereny intensywnej zabudowy, stanowiące podstawową strukturę przestrzenną miasta, będą realizowane w Śródmieściu, w tym przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe zgodnie z zapisami Studium.

W zakresie zadania nr 2.4.4.- Działania integrujące i aktywizujące środowiska seniorskie- przedstawiono w Strategii zadania odnoszące się pośrednio do wymiaru przestrzennego poprzez działalność aktywizacyjną i integrującą seniorów. W odniesieniu do strefy TZ-1 Strategia zakłada „w szczególności kontynuację działań rewitalizacyjnych, działania związane z modernizacją zasobów mieszkaniowych, publicznych, kreowanie rozwiązań związanych z niskoemisyjną gospodarką i ochroną środowiska. Jest to obszar o szczególnym znaczeniu dla funkcji miejskich związanych z kulturą, edukacją, administracją”.

WNIOSKI:

Stwierdzam, że pre-koncepcja wypełnia ustalenia wynikające ze Strategii oraz, że zapisy projektu POG nie odpowiadają na potrzeby miasta w zakresie będącym przedmiotem niniejszych uwag.

4. „Gminny program rewitalizacji dla miasta Piły – aktualizacja (U. Nr XIII/103/25 Rady Miasta Piły z dnia 25 marca 2025r.)- dalej: Program rewitalizacji.

Obszar nr 7 (przyp: Nieruchomość) objęty zmianą Studium 2020 w całości jest częścią obszaru zdegradowanego wskazanego w oparciu o art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 z późn. zm.), uchwałą Nr XXVIII/428/16 Rady Miasta Piły z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Piły.

Zgodnie z Programem Rewitalizacji w Śródmieściu widoczne są problemy ze sfery społecznej ponieważ wartość niemal wszystkich wskaźników społecznych osiąga tu najgorszy poziom w odniesieniu do innych osiedli w Pile. Dodatkowo w Śródmieściu:

- źle oceniany jest sposób życia mieszkańców;
- nisko oceniane są kontakty międzysąsiedzkie oraz aktywność społeczna i obywatelska;
- aktywizacja mieszkańców powinna być oparta na działaniach naprawczych w zakresie struktury przestrzennej, w tym rewitalizację budynków wybudowanych przed 1989 rokiem (60%);
- dobrze oceniane jest powiązanie komunikacyjnie z resztą miasta, co wynika z jego centralnego położenia;
- źle oceniana jest estetyka i czystość, a także stan techniczny budynków (na zewnątrz i wewnątrz).

Wskazano, że dla ożywienia społecznego i gospodarczego Śródmieścia konieczna jest realizacja przedsięwzięć rozwijających funkcje centrotwórcze tj. prestiżowe i unikatowe funkcje usług ogólnomiejskich, wysoce wyspecjalizowanych, **współistniejących z mieszkalnictwem, o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym**

Jednym z kierunków działań jest promocja jako miejsca atrakcyjnego do zamieszkania, spędzania wolnego czasu, robienia zakupów, korzystania z gastronomii, korzystania z usług kultury i turystyki.

WNIOSKI:

Stwierdzam, że pre-koncepcja wypełnia ustalenia wynikające ze Programu rewitalizacji wypełniając przestrzeń nową prestiżową substancją zgodną z rentą lokalizacyjną i zapisy projektu POG nie odpowiadają na potrzeby miasta w zakresie będącym przedmiotem niniejszych uwag.

UWAGA 2- OGÓLNA:

Proponowana zmiana wskaźników odnosi się do rozstrzygnięć planistycznych w zakresie pojęcia „walory ekonomiczne przestrzeni”, które należy rozumieć jako optymalne wykorzystanie terenu (UoPZP art.1 ust.2 pkt 6). Nieruchomość jest w pełni uzbrojona w media zrealizowane w przewadze z środków własnych gminy. Istniejąca infrastruktura jest kompletna w zakresie niezbędnym do realizacji przedsięwzięcia wskazanego w pre-koncepcji oraz innych realizowanych potencjalnie w sąsiedztwie. Tym samym, gmina poprzez szerokie uzbrojenie przedmiotowego obszaru, potwierdziła pośrednio założenia polityki przestrzennej dla obszaru obejmującego Nieruchomość. Pozostawienie obecnej funkcji w formie parkingu nie wypełnia ustaleń Studium, Programu rewitalizacji oraz jest nieefektywna ekonomicznie. Realizacja inwestycji zgodnej z wnioskowanymi wskaźnikami i funkcją (przedstawiona w pre-koncepcji) nie będzie wymagała dodatkowych nakładów finansowych ze strony Gminy. Przy zaproponowanych ustaleniach w POG koszty budowy i utrzymania infrastruktury będą wyższe niż zysk z nowych inwestycji, co określane jest w urbanistyce jako **niekorzyści skali** („diseconomies of scale”).

Zgodnie z art. 2 Ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 4. Ustawy- w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, **efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni** następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- -przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy; (...);

Tym samym teren Nieruchomości, ze względu na: **lokalizację** w samym Centrum, dostępną w pobliżu **obsługę komunikacyjną** publiczną oraz **uzbrojenie** w infrastrukturę techniczną stanowi obszar predysponowany do urbanizacji jako ekonomiczne uzasadnienie wydatkowanych wcześniej środków z budżetu miasta w rozumieniu przywołanego art. 4 Ustawy.

UWAGA 2a pkt 1):

Wnoszę o utrzymanie dopuszczalnej wysokości zabudowy na Nieruchomości (oznaczonej w POG-11SU) na poziomie 45m.

UZASADNIENIE:

Zaproponowana wysokość jest zgodna z wytycznymi dla strefy SW, gdzie wskazano dopuszczalną wysokość od 6 do 45m.

Poniżej tabela z porównaniem .

Wskaźnik wysokości dla terenu Nieruchomości

	11SU Ustalenia projektu POG	SW Korekta ustaleń POG
Obecne użytkowanie:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna wysokość:	45 m	45 m

Zgodnie z art. 3 Ustawy, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, ale z uwzględnieniem warunkowań ekonomicznych i społecznych.

UWAGA 2a pkt 2):

Wnoszę o zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy na Nieruchomości (oznaczonej w POG - 11SU) z 1,8 m na 3,5.

UZASADNIENIE:

Wskaźnik intensywności nie odpowiada wskaźnikom wysokości i powierzchni zabudowy podanych w projekcie POG. Dodatkowo dopuszczony wskaźnik powierzchni zabudowy jest bardzo niski w stosunku do terenów otaczających jak również dla strefy śródmiejskiej, której zabudowa powinna być zagęszczana w celu zapobiegania zjawisku „urban sprawl”.

Zgodnie z propozycją w POG można zrealizować:

- zgodnie z intensywnością 1,8- obiekt o pow. całkowitej 21 000 m²
- zgodnie z powierzchni zabudowy (5 400 m²) i max. wysokości 45m (15 kondygnacji)- obiekt o powierzchni całkowitej ok 80 000 m²

Zaproponowany wskaźnik intensywności jest zgodny z wytycznymi dla strefy SW, gdzie wskazano dopuszczalną intensywność max 8,2

Wskaźnik intensywności dla terenu Nieruchomości

	11SU Ustalenia projektu POG	SW Korekta ustaleń POG
Obecne użytkowanie:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna intensywność:	1,8	3,5

Zgodnie z art. 3 Ustawy, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, ale z uwzględnieniem warunkowań ekonomicznych i społecznych.

UWAGA 2a pkt 3):

Wnoszę o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na Nieruchomości (oznacz. w POG- 11SU) z 45% na 60%.

UZASADNIENIE:+

Dopuszczony wskaźnik w POG powierzchni zabudowy jest niski w stosunku do terenów otaczających jak również dla strefy śródmiejskiej, której zabudowa powinna być zagęszczana w celu zapobiegania zjawisku „urban sprawl”. Zaproponowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jest zgodny z wytycznymi dla strefy SW, gdzie wskazano dopuszczalną powierzchnię zabudowy od 15% do 100%. Poniżej tabela z porównaniem .

Wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla terenu Nieruchomości

	11SU Ustalenia projektu POG	SW Korekta ustaleń POG
Obecne użytkowanie:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna pow. zabudowy:	45%	60%

Zgodnie z art. 3 Ustawy, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, ale z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych i społecznych.

UWAGA 2a pkt 4):

Wnoszę o utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na Nieruchomości (oznacz. w POG- 11SU) z 30% na 30%.

UZASADNIENIE:

Ustalenie w POG powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% jest zgodne aktem wykonawczym. Dodatkowo Nieruchomość znajduje się w Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej, dla której dopuszcza się obniżenie wskaźnika w stosunku do parametrów wskazanych w Rozporządzeniu. Zaproponowany wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest zgodny z wytycznymi dla strefy SW, gdzie wskazano dopuszczalny wskaźnik pbc od 0% do 30%.

Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu Nieruchomości

	11SU Ustalenia projektu POG	SW Korekta ustaleń POG
Obecne użytkowanie:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna pow. biol. czyn:	30%	30%

UWAGA 2b pkt 1):

Wnoszę o zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na Nieruchomości (oznaczonej w POG- 196SU) z 15m do 24m.

UZASADNIENIE:

Zaproponowana wysokość jest zgodna z wytycznymi dla strefy SW, gdzie wskazano dopuszczalną wysokość od 6 do 45m. Wprowadzenie zabudowy o wysokości 24 m wprowadzi możliwość uzyskania ładu przestrzennego poprzez kaskadowe obniżenie wysokości oraz ekonomiczne wykorzystanie Nieruchomości w samym centrum miasta.

Poniżej tabela z porównaniem .

Wskaźnik wysokości dla terenu Nieruchomości

	196SU Ustalenia projektu POG	SW Korekta ustaleń POG
Obecne użytkowanie:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna wysokość:	15 m	24 m

Zgodnie z art. 3 Ustawy, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, ale z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych i społecznych.

UWAGA 2b pkt 2):

Wnoszę o zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy na Nieruchomości (oznaczonej w POG - 196SU) z 3,0 m na 3,5.

UZASADNIENIE:

Wskaźnik intensywności nie odpowiada wskaźnikom wysokości i powierzchni zabudowy podanych w projekcie POG. Dodatkowo dopuszczony wskaźnik powierzchni zabudowy jest niski w stosunku do terenów otaczających jak również dla strefy śródmiejskiej, której zabudowa powinna być zagęszczana w celu zapobiegania zjawisku „urban sprawl”.

Zaproponowany wskaźnik intensywności jest zgodny z wytycznymi dla strefy SW, gdzie wskazano dopuszczalną intensywność max 8,2

Wskaźnik intensywności dla terenu Nieruchomości

	196SU Ustalenia projektu POG	SW Korekta ustaleń POG
Obecne użytkowanie:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna intensywność:	3,0	3,5

Zgodnie z art. 3 Ustawy, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, ale z uwzględnieniem warunkowań ekonomicznych i społecznych.

UWAGA 2b pkt 3):

Wnoszę o zmniejszenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na Nieruchomości (oznacz. w POG- 196SU) z 95% na 75%.

UZASADNIENIE:+

Dopuszczony wskaźnik w POG powierzchni zabudowy jest odpowiedni wyłącznie w stosunku do utrzymania funkcji parkingowej. Zaproponowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jest zgodny z wytycznymi dla strefy SW, gdzie wskazano dopuszczalną powierzchnię zabudowy od 15% do 100%. Poniżej tabela z porównaniem .

Wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla terenu Nieruchomości

	196SU Ustalenia projektu POG	SW Korekta ustaleń POG
Obecne użytkowanie:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna pow. zabudowy:	95%	75%

Zgodnie z art. 3 Ustawy, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, ale z uwzględnieniem warunkowań ekonomicznych i społecznych.

UWAGA 2b pkt 4):

Wnoszę o zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na Nieruchomości (oznacz. w POG- 196SU) z 0% na 20%.

UZASADNIENIE:

Ustalenie w POG powierzchni biologicznie czynnej na poziomie na poziomie 20% jest zgodne aktem wykonawczym. Utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0% jest niezgodne ze Strategią oraz Programem Rewitalizacji ze względu na bliskość terenów otwartych wzdłuż rzeki oraz tworzenie wewnętrznych przestrzeni pomiędzy budynkami tworząc przestrzeń do komfortowej integracji. Ze względu na lokalizację w granicach Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej dopuszcza się zmniejszenie wymaganego w rozporządzeniu wskaźnika ze względu na konieczność zapewnienia miejsc postojowych .

Zaproponowany wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest zgodny z wytycznymi dla strefy SW, gdzie wskazano dopuszczalny wskaźnik pbc od 0% do 30%.

Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu Nieruchomości

	196SU Ustalenia projektu POG	SW Korekta ustaleń POG
Obecne użytkowanie:	SU-strefa usługowa	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna pow. biol. czyn:	0%	20%

UWAGA 3:

Wnoszę o pozostawienie na Nieruchomości obszaru uzupełnienia zabudowy IOZS oraz wprowadzenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

UZASADNIENIE:

Objęcie Nieruchomości granicami obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ oraz pozostawienie obszaru zabudowy śródmiejskiej (IOZS) wynika z lokalizacji i konsekwencje przestrzenne, w tym potencjalna zmianę MPZP.

POG jest sporządzany jako akt prawa miejscowego wskazującego długofalową realizację polityki przestrzennej miasta, stąd nie można wykluczyć zmaterializowania się różnych scenariuszy, które docelowo będą prowadzić do uzyskania ładu przestrzennego i zadowolenia wszystkich interesariuszy procesu planistycznego.

Opracowanie:

