

Pismo dotyczące aktu planu

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: PREZYDENT MIASTA PIŁY

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⁾

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:



0000420953

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶

Składam uwagę do projektu planu ogólnego miasta Piły dla działki nr ewid. 256 obręb Piła (0004). Jako w pełni uzasadnione i racjonalne wnoszę o ustalenie dla działki strefy SJ w dalszej kolejności SU lub SN z pełnymi profilami dodatkowymi. Uzasadnienie stanowi załącznik nr 1 do uwagi. Podnoszę w nim istotne argumenty, które świadczą o konieczności uwzględnienia uwagi.

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 działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny miasta Piły - projekt	301901_1.00 04.256	☒ tak ☐ nie	Jak w pkt. 7.1 i załączniku 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	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 powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny miasta Piły - projekt	301901_1.00 04.256	☒ tak ☐ nie	Ustalenie strefy SJ, SU lub ostatecznie SN z pełnymi profilami dodatkowymi	SJ 30 SU 30 SN 30	SJ 11 SU 11 SN 11	SJ 30 SU 30 SN 50

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⁾ nr 1

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis

Podpis

danania pisma w postaci papierowej.

Data: 14.08. 2026r.

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 powiązany 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 korespondencji 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.

⁵⁾ 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.).

^{9a)} 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

Uzasadnienie

Na wstępie przedstawię argumenty przemawiające za niepozostawieniem działki 256 w strefie otwartej (najbardziej restrykcyjnej ze stref). Teren objęty uwagą posiada pełny dostęp do drogi publicznej. Działka nr 256 znajduje się na obrzeżu projektowanej strefy 57SO i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej struktury zurbanizowanej miasta tj. terenów zabudowy jednorodzinnej (ok. 50 m). W sąsiedztwie działki zlokalizowane są sieci uzbrojenia technicznego m.in. sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej co świadczy o potencjale przedmiotowego terenu. Z punktu widzenia ekonomiki gospodarowania przestrzenią szczególnego znaczenia nabiera możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Racjonalna polityka przestrzenna powinna w pierwszej kolejności wykorzystywać potencjał terenów pozostających w bezpośrednim zasięgu istniejących sieci i dróg, ograniczając konieczność ponoszenia w przyszłości przez Miasto kosztów uzbrajania bardziej oddalonych terenów rozwojowych. Pozostawienie działki nr 256 w SO oznacza niewykorzystanie istniejącego potencjału lokalizacyjnego i infrastrukturalnego nieruchomości. Dodatkowo działka położona jest w sąsiedztwie nieruchomości stanowiących własność miasta Piła co umożliwia miastu kształtowanie polityki przestrzennej nie tylko na podstawie władztwa planistycznego, ale również pod kątem właścicielskim i tym samym ograniczanie możliwości zabudowy terenu przy równoczesnej elastyczności co do zmiany strefy SO na inną w przypadku nieruchomości objętej uwagą. Teren nie jest położony w głębi rozległego, jednorodnego kompleksu przyrodniczego, lecz stanowi obszar o charakterze przejściowym – pomiędzy tymi zagospodarowanymi, a otwartymi. Takie właśnie położenie ma istotne znaczenie przy delimitacji stref planistycznych. Granice stref nie powinny być wyznaczane wyłącznie przez skopiowanie wręcz historycznego przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego. Plan ogólny ma określać przyszłą politykę przestrzenną miasta, a zatem powinien uwzględniać aktualną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, relację nieruchomości z terenami sąsiednimi, stopień jej powiązania z obszarem zurbanizowanym oraz możliwość racjonalnego wykorzystania terenu. W przypadku działki nr 256 szczególnego znaczenia nabiera jej lokalizacja na skraju strefy 57SO. Uzasadnia ona co najmniej rozważenie utworzenia w tym miejscu strefy przejściowej, zamiast obejmowania nieruchomości najbardziej restrykcyjną strefą otwartą. Działka istotnie odróżnia się od terenów położonych w głębi kompleksu łąkowego. Niewielka korekta granicy strefy na jej obrzeżu nie powoduje fragmentacji całego systemu przyrodniczego ani nie podważa zasadniczej funkcji strefy 57SO. Szczególnie istotne jest przy tym odróżnienie centralnych części rozległego kompleksu łąkowego od nieruchomości położonych na jego styku z terenami zurbanizowanymi. Nie każda nieruchomość znajdująca się obecnie w granicach 57SO musi posiadać identyczną wartość przyrodniczą, hydrologiczną i przestrzenną. Również wskazanie krajobrazu bagienno-łąkowego nie przesądza samoistnie o niedopuszczalności innej aniżeli SO strefy planistycznej. Konieczna jest zatem ocena rzeczywistych cech konkretnej nieruchomości, a nie wyłącznie jej przynależności do szerszej jednostki krajobrazowej. Należy ponownie zbadać konkretne uwarunkowania działki, a nie wyprowadzać automatyczny wniosek krajobraz bagienno-łąkowy równa się brak możliwości ustanowienia innej strefy planistycznej. Jednocześnie należy zauważyć, że gorsze warunki gruntowe nie są tożsame z niemożliwością zabudowy. Uzasadnienie projektu planu ogólnego samo rozróżnia uwarunkowania uniemożliwiające realizację nowych funkcji od uwarunkowań jedynie ograniczających ich realizację w różnym stopniu. Zasadne jest więc ustalenie, czy w odniesieniu do działki nr 256 występuje rzeczywista niemożność realizacji zabudowy, czy jedynie warunki wymagające odpowiedniego ograniczenia jej intensywności i zastosowania właściwych rozwiązań technicznych. Biorąc pod uwagę nowoczesne rozwiązania techniczne i inżynierskie działka leżąca tak blisko zabudowy przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań może zostać zagospodarowana i zainwestowana. W wykazie wniosków jako jedną z przyczyn nieuwzględnienia wcześniejszego wniosku dotyczącego działki nr 256 wskazano, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje obszar jako wyłączony z zabudowy. Jest to tylko i wyłącznie uwarunkowanie wynikające z obowiązującego mpzp, lecz nie może być traktowane jako bezwzględna przesłanka przesądzająca o przyszłej strefie planistycznej. Plan ogólny nie jest wyłącznie dokumentem odtwarzającym obowiązujące plany miejscowe. Ma on określać przyszły model struktury funkcjonalno-przestrzennej i może stanowić

podstawę późniejszych zmian planów miejscowych. Potwierdza to samo uzasadnienie projektu. W części dotyczącej terenów mieszkaniowych wskazano tereny przewidziane do przekształceń na funkcję mieszkaniową, w tym takie, które wymagają zmiany przeznaczenia określonego w obowiązującym planie miejscowym. Skoro zatem w innych lokalizacjach przyjmuje się że ustalenia obowiązującego planu miejscowego mogą zostać w przyszłości zmienione, sam fakt obowiązywania planu wyłączającego działkę nr 256 z zabudowy nie może stanowić wystarczającego uzasadnienia dla odmowy rozważenia innej strefy w planie ogólnym. Szczególnie istotne są zapisy uzasadnienia dotyczące uwarunkowań środowiskowych. Wynika z nich, że większość terenów tworzących najważniejsze obszary systemu przyrodniczego znalazło się w strefach SO oraz SN. Jednocześnie uzasadnienie wyraźnie zastrzega, że w wyjątkowych sytuacjach niewielkie tereny zieleni zostały zaliczone do innych stref. Jest to bardzo istotne dla oceny działki nr 256. Wynika z niego, że w projekcie nie zastosowano zasady, zgodnie z którą każdy teren posiadający dotychczas funkcję zieleni albo określone walory przyrodnicze musi obligatoryjnie zostać objęty SO. Uzasadnienie wymienia wśród najważniejszych ograniczeń rozwoju przestrzennego miasta m.in. obecność słabo nośnych gruntów, płytki poziom wód gruntowych, obszary zagrożenia powodzią oraz ochronę lokalnych systemów hydrograficznych. Jednocześnie wprost stwierdza, że niektóre z tych uwarunkowań uniemożliwiły, a inne jedynie ograniczyły w różnym stopniu realizację nowych funkcji użytkowych. Zatem samo stwierdzenie występowania słabych warunków gruntowych nie jest równoznaczne z całkowitym zakazem zagospodarowania. Może ono prowadzić do ograniczenia intensywności zabudowy, konieczności zachowania większej powierzchni biologicznie czynnej, zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych czy wykluczenia określonych rodzajów inwestycji. Nie wynika jednak z tego automatycznie konieczność ustalenia strefy SO. Sam fakt, że działka nr 256 znajduje się w granicach większej strefy SO, nie oznacza, że każda nieruchomość w obrębie tej strefy posiada identyczne cechy i musi zostać potraktowana jednakowo. W szczególności należy odróżnić centralne części rozległych terenów łąkowych i podmokłych od nieruchomości położonych na ich skraju, bezpośrednio przy strukturze zurbanizowanej. Działka nr 256 powinna zostać oceniona właśnie z tej perspektywy. Wybór strefy planistycznej powinien pozostawać proporcjonalny do rzeczywistych uwarunkowań nieruchomości. Jeżeli określony cel środowiskowy można osiągnąć za pomocą rozwiązania mniej ograniczającego sposób wykorzystania nieruchomości, należy co najmniej rozważyć zastosowanie takiego rozwiązania. W analizowanym przypadku istnieje kilka możliwości do wyznaczenia stref SJ, SU, czy SN. Każda z nich w innym zakresie godzi możliwość przyszłego wykorzystania nieruchomości z ochroną wartości przyrodniczych. Jeżeli strefa SJ jest niemożliwa należy zbadać SU. Jeżeli SU okaże się zbyt intensywnym kierunkiem to należy zastosować SN. Takie stopniowanie rozwiązań odpowiada zasadzie proporcjonalności i pozwala uniknąć nadmiernego ograniczenia możliwości wykorzystania nieruchomości bez dostatecznie zindywidualizowanego uzasadnienia.

Argumenty za wyznaczeniem strefy SJ

W pierwotnym wniosku do projektu planu ogólnego wystąpiono o objęcie działki nr 256 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Taki kierunek odpowiada położeniu działki przy istniejącej strukturze zabudowy i pozwoli na jej racjonalne wykorzystanie jako kontynuacji terenów zurbanizowanych. Wprowadzenie strefy SJ na działce 256 nie prowadziłoby do powstania zabudowy „w szczerym polu” w sytuacji kiedy zabudowa zakończyłaby się np. na działce objętej uwagą. Z punktu widzenia struktury przestrzennej jest to znacznie korzystniejsza sytuacja niż wyznaczanie nowej strefy mieszkaniowej oddzielonej od istniejącej zabudowy. Stanowiłoby to swego rodzaju domknięcie lub korektę struktury miejskiej, a nie ekspansję zabudowy w głąb terenów otwartych. W przypadku uznania, że objęcie całej działki strefą SJ powodowałoby nadmierną ingerencję w strukturę strefy 57SO, rozważenia wymaga objęcie strefą SJ przynajmniej części nieruchomości położonej najbliższej drogi, przy wskazaniu dla pozostałej części działki strefy SN. Nawet okoliczność przekroczenia maksymalnej chłonności terenów mieszkaniowych ma charakter bilansowy i nie powinna być utożsamiana z negatywną oceną urbanistyczną samego położenia działki. Nieruchomość znajduje się bowiem przy istniejącej strukturze zurbanizowanej, a zatem z punktu widzenia przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy jej lokalizacja jest korzystniejsza niż tworzenie nowych, bardziej izolowanych obszarów inwestycyjnych. Dodatkowo należy zauważyć, że samo przypisanie strefy SJ w planie ogólnym nie

oznacza automatycznego prawa do zabudowania 100% nieruchomości. Szczegółowe parametry mogą być kształtowane na dalszym etapie planowania tj. w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Możliwe jest pogodzenie funkcji mieszkaniowej z dużym udziałem zieleni i ograniczeniem intensywności zagospodarowania. Należy podkreślić, że z punktu widzenia struktury przestrzennej miasta działka nr 256 posiada cechy przemawiające za objęciem jej strefą SJ. Jednocześnie mam świadomość ograniczenia wynikającego z bilansu terenów mieszkaniowych. Z uzasadnienia wynika, że wobec istniejącego przekroczenia bilansu wyznaczano strefy o funkcji mieszkaniowej na obszarach, dla których obowiązujące plany miejscowe umożliwiają funkcję mieszkaniową, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową. Powyższe ograniczenie należy traktować jako argument odnoszący się przede wszystkim do możliwości wyznaczenia kolejnej strefy mieszkaniowej. Nie stanowi ono natomiast argumentu za koniecznością pozostawienia działki w SO. Jeżeli organ uzna, że obecny bilans prawnie uniemożliwia uwzględnienie żądania SJ, oraz nie może nastąpić rewizja sposobu wyznaczania stref SJ, konieczne i niezbędne jest rozpoznanie alternatywnych stref dla działki, które już nie powodują zwiększenia chłonności terenów mieszkaniowych. Ponadto wprowadzenie strefy SJ będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej (podatki od nieruchomości i PIT oraz CIT). Rozwój mieszkalnictwa jest jednym z priorytetów miasta, stąd też interesy miasta winny być zgodne z interesem właściciela nieruchomości.

Argumenty za wyznaczeniem strefy SU

Jeżeli przeszkodą dla wyznaczenia na działce strefy SJ jest przekroczenie bilansu chłonności terenów mieszkaniowych, argument ten nie może zostać przeniesiony na alternatywne ustalenie dla działki strefy SU. Strefa usługowa nie jest strefą mieszkaniową podlegającą mechanizmowi bilansowania. Uwaga dotycząca wyznaczenia na działce SU wymaga odrębnej oceny urbanistycznej, środowiskowej i przestrzennej. Położenie działki na styku struktury zurbanizowanej i terenów otwartych pozwala rozważyć funkcję usługową jako funkcjonalne dopełnienie miasta. Szczegółowa skala i charakter ewentualnej zabudowy mogą być później kształtowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym poprzez ustalenie parametrów zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, zieleni izolacyjnej. Wyznaczenie SU dla działki w planie ogólnym nie oznacza zatem obowiązku intensywnego zabudowania całej nieruchomości. Pozostawia możliwość szczegółowego uregulowania sposobu jej zagospodarowania na dalszym etapie planowania. Strefa usług stanowić będzie uzupełnienie pobliskiej istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wyznaczonych stref mieszkaniowych. Wprowadzenie strefy SU na terenie objętym uwagą jest rozwiązaniem zgodnym z logiką przygotowania planu ogólnego oraz z zasadami racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Zgodnie z rozporządzeniem profil podstawowy np. sąsiednich stref SJ obejmuje nie tylko teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale także teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej. Oznacza to, że funkcja usługowa nie jest funkcją obcą wobec strefy SJ, lecz została przewidziana przez ustawodawcę jako funkcja możliwa do współwystępowania z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Strefa SU jest przeznaczona przede wszystkim pod teren usług, wraz z terenami komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej. Wprowadzenie jej przy terenach SJ pozwoli na stworzenie prawidłowego układu funkcjonalnego, w którym zabudowa mieszkaniowa będzie uzupełniona o usługi lokalne, potrzebne mieszkańcom i obsługujące najbliższe otoczenie. Takie rozwiązanie sprzyja zasadzie miasta „krótkich odległości” gdzie podstawowe usługi mogą być lokalizowane blisko terenów mieszkaniowych, co ogranicza konieczność dojazdów samochodem, poprawia dostępność usług dla mieszkańców oraz pozwala efektywniej wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową. Wprowadzenie strefy SU nie naruszy ładu przestrzennego i kształtowania stref w sposób spójny przestrzennie i krajobrazowo. W konsekwencji wprowadzenie strefy SU na działce należy uznać za uzasadnione oraz racjonalne. Niewątpliwie wprowadzenie jako alternatywy zabudowy usługowej przyczyni się do właściwego kształtowania terenów rozwojowych. W projekcie planu ogólnego wyznaczono również w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych strefy usługowe. Jest to zabieg urbanistycznie właściwy i poprawny. Właściwy rozwój przestrzenny miasta jest uzależniony od wyznaczenia kolejnych stref usługowych. Ponadto wprowadzenie strefy SU będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. W projekcie planu ogólnego dopuszczono indywidualizację rozstrzygnięć i w określonych przypadkach włączano tereny zieleni również do stref inwestycyjnych, w tym do SU.

Tym samym również działka nr 256 powinna zostać oceniona indywidualnie. Jej położenie na obrzeżu 57SO, bezpośrednio przy strukturze zurbanizowanej, przemawia za zbadaniem, czy nie zachodzi właśnie sytuacja uzasadniająca odstępstwo od pozostawienia nieruchomości w SO i wyznaczenie strefy SU.

Argumenty za wyznaczeniem strefy SN

Ewentualny brak zgody na wprowadzenie na działce strefy SJ czy SU nie prowadzi jeszcze do wniosku o konieczności pozostawienia strefy SO. Naturalnym rozwiązaniem pośrednim pozostaje strefa SN. W przypadku nieuwzględnienia SJ oraz SU strefę SN należy uznać za rozwiązanie mniej restrykcyjne aniżeli strefa SO. Uzasadnienie wskazuje wprost, że strefa zieleni i rekreacji SN stanowi obok strefy otwartej podstawowy element systemu przyrodniczego miasta Piły. Strefami SN objęto różnorodne tereny zieleni o dużym potencjale przyrodniczym i rekreacyjnym. Oznacza to, że SN nie jest rozwiązaniem sprzecznym z potrzebą ochrony walorów środowiskowych, lecz jest jednym z narzędzi służących realizacji tej ochrony. W przypadku działki nr 256 strefa SN mogłaby pełnić funkcję strefy przejściowej pomiędzy terenami zurbanizowanymi a właściwym kompleksem terenów otwartych 57SO. Pozwoliłoby to zachować wysoki udział zieleni i funkcje przyrodnicze, a jednocześnie uniknąć objęcia nieruchomości najbardziej restrykcyjną kategorią, w szczególności kiedy nie jest to konieczne z punktu widzenia rzeczywistych cech tej konkretnej działki. Strefa SN umożliwia również rozwój usług o mniejszej intensywności zabudowy z uwagi na wyznaczony m.in. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. To również racjonalny kompromis umożliwiający funkcje usługowe. Wyznaczenie tej strefy na działce nie oznacza konieczności pozostawienia nieruchomości jako terenu pozbawionego możliwości jakiegokolwiek racjonalnego zagospodarowania. Konstrukcja przedmiotowej strefy pozwala bowiem łączyć dominującą funkcję zieleni i rekreacji z określonymi funkcjami usługowymi, odpowiednimi do charakteru i uwarunkowań danego miejsca. Rozwiązanie takie zostało zastosowane również w samym projekcie planu ogólnego Piły. Z uzasadnienia wynika, że w profilach dodatkowych wybranych stref SN dopuszczono teren usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, nauki, edukacji oraz zdrowia i pomocy społecznej. W przyjętej w projekcie planu koncepcji planistycznej funkcja przyrodnicza i rekreacyjna nie pozostaje w sprzeczności z uzupełniającą funkcją usługową w ramach strefy SN. Takie rozwiązanie pozwala z jednej strony uwzględnić wskazywane uwarunkowania krajobrazowe, gruntowo-wodne i przyrodnicze, a z drugiej umożliwia przyszłe wykorzystanie nieruchomości w sposób odpowiadający jej położeniu przy strukturze zurbanizowanej. W zależności od rzeczywistych uwarunkowań nieruchomości możliwe byłoby rozważenie w SN funkcji usługowych związanych przykładowo z rekreacją, gastronomią, turystyką, kulturą czy innymi usługami przewidzianymi dla profilu dodatkowego, przy jednoczesnym zachowaniu znacznego udziału zieleni. Wyznaczenie SN na działce nr 256 pozwoliłoby ponadto stworzyć czytelne przejście funkcjonalne pomiędzy terenami zurbanizowanymi, a właściwym kompleksem terenów otwartych. Strefa SN mogłaby pełnić tutaj funkcję buforową, w ramach której funkcje zieleni i rekreacji współistniałyby z zakresem usług dopuszczonych w profilu dodatkowym tej strefy. Rozwiązanie takie ograniczałoby presję inwestycyjną na 57SO, a jednocześnie pozwalałoby na bardziej racjonalne wykorzystanie nieruchomości położonej bezpośrednio przy terenach zabudowanych.

Etap sporządzania projektu planu ogólnego jest najodpowiedniejszym momentem aby dokonać odpowiednich zmian w strukturze przestrzennej miasta poprzez wyznaczenie na terenie objętym uwagą strefy SJ, SU lub SN. W uwadze wskazuję alternatywne strefy wykazując dużą elastyczność i zrozumienie uwarunkowań ekofizjograficznych terenu. Z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego racjonalne jest stopniowanie intensywności funkcji w miarę przechodzenia od obszaru zurbanizowanego do otwartego. Nie zawsze optymalnym rozwiązaniem jest bezpośrednie zetknięcie terenów miejskich z najbardziej restrykcyjną strefą otwartą. Działka nr 256 może stanowić element takiej gradacji jako SJ kontynuację struktury zabudowy, jako SU jej funkcjonalne uzupełnienie, natomiast jako SN zielony bufor z usługami poprzedzający właściwy kompleks 57SO. Każdy z tych wariantów pozwala uzyskać bardziej czytelne przejście funkcjonalno-przestrzenne. Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu. Obecne przeznaczenie pod strefę otwartą w projekcie planu ogólnego powoduje sytuację w której

nieruchomość pomimo naturalnego potencjału lokalizacyjnego jest warta tyle co teren zieleni. Podsumowując wnoszę o dokładne zbadanie możliwości uwzględnienia mojej uwagi. Uwarunkowania lokalizacji przedstawiam na poniższej mapie.

Mapa z uwarunkowaniami i lokalizacją terenu uwagi

