

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

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: Maciej Kruś, Kancelaria Prawna Kruś sp.k.

Kraj: Polska Województwo: Wielkopolskie

Powiat: Poznański Gmina: Poznań

Ulica: Św. Michała Nr domu: 30 Nr lokalu: 15

Miejscowość: Poznań Kod pocztowy: 61-118

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): biuro@kancelariakrus.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: AE:PL-58683-82776-CDIWW-20

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾: Działając w imieniu [REDAKTOWANE] w związku z trwającymi konsultacjami społecznymi dotyczącymi projektu planu ogólnego miasta Piły, niniejszym składam uwagę do projektu planu ogólnego i **wnoszę o** zmianę gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem 159SJ, obejmującej działkę nr 76, obręb Piła (0017), poprzez **obniżenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 40% do 25%**, przy pozostawieniu pozostałych parametrów strefy bez zmian.

Szczegółowe uzasadnienie uwagi zawiera załącznik do formularza.

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			☐ tak ☐ nie	

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			☐ tak ☐ nie				

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⁾ Uzasadnienie uwag

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

*Podpisuję
z Cencert*



Podpisany elektronicznie przez
Maciej Jacek Kruś
12.08.2026
16:25:56 +02'00'

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.).

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 DO FORMULARZA DOTYCZĄCEGO AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Uzasadnienie uwagi do projektu Planu ogólnego miasta Piły

I. Zakres uwagi i ustalenia projektu planu ogólnego

Niniejsza uwaga dotyczy działki nr 76, obręb Piła (0017), oznaczonej identyfikatorem 301901_1.0017.76.

W projekcie planu ogólnego nieruchomość została objęta strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem **159SJ**. Dla strefy tej ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,8, maksymalną wysokość zabudowy 9 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy **40%** oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Uwaga nie kwestionuje przeznaczenia nieruchomości w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ ani pozostałych parametrów przyjętych dla strefy 159SJ. Wnoszę wyłącznie o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego w odniesieniu do działki nr 76 poprzez ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie **25%**, przy zachowaniu pozostałych parametrów przewidzianych obecnie dla strefy 159SJ.

II. Zasadność obniżenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

Przyjęty w projekcie planu ogólnego maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie **40%** nie znajduje uzasadnienia w istniejącym sposobie zagospodarowania działki nr 76 ani w uwarunkowaniach przestrzennych jej bezpośredniego otoczenia.

Powierzchnia działki wynosi **740 m²**, natomiast powierzchnia istniejącej zabudowy wynosi około **100 m²**. Oznacza to, że aktualny udział powierzchni zabudowy wynosi około **13,5%** powierzchni działki. Wnioskowane ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie **25%** umożliwiłoby zabudowę do około **185 m²**, a więc zwiększenie obecnej powierzchni zabudowy o około **85 m²**. Parametr ten pozostawiałby zatem właścicielowi istotną możliwość dalszej rozbudowy i zagospodarowania nieruchomości.

Przyjęty w projekcie planu ogólnego wskaźnik **40%** pozwalałby natomiast na zabudowanie około **296 m²** powierzchni działki. Oznacza to możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy o około **196 m²**, a więc do wartości niemal trzykrotnie wyższej od istniejącej. W przypadku nieruchomości już zabudowanej, stanowiącej element ukształtowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczenie tak znacznego zwiększenia powierzchni zabudowy powinno

znajdować uzasadnienie w konkretnych uwarunkowaniach przestrzennych. **W uzasadnieniu projektu planu ogólnego nie wskazano jednak takich uwarunkowań tej części miasta, które uzasadniałyby dopuszczenie na działce nr 76 niemal trzykrotnego zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy.** Jest to szczególnie istotne wobec przyjętego przez Miasto założenia, zgodnie z którym istniejący stan zagospodarowania stanowi jedno z uwarunkowań kształtowania ustaleń planu ogólnego.

Ma to szczególne znaczenie w świetle założeń przyjętych przez samo Miasto przy sporządzaniu projektu planu ogólnego. W jego uzasadnieniu wskazano, że **istniejąca zabudowa tworząca strukturę miasta stanowi jedno z uwarunkowań podejmowanych decyzji planistycznych**, natomiast analiza stanu zagospodarowania ma istotne znaczenie dla określania funkcji poszczególnych części miasta.

Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy powinno zatem pozostawać w racjonalnym związku z istniejącym sposobem zagospodarowania terenu. W przypadku działki nr 76 przyjęcie wartości 40% prowadzi do stworzenia możliwości istotnej zmiany obecnej skali zabudowy, mimo że istniejące zagospodarowanie działki nie wskazuje na potrzebę dopuszczenia tak daleko idącego zwiększenia jej powierzchni zabudowy.

Dodatkowym uwarunkowaniem jest położenie nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie terenów związanych z doliną Gwdy oraz Bulwarami Europejskimi. W uzasadnieniu projektu planu Miasto zalicza tereny doliny Gwdy oraz Bulwary Europejskie do systemu zieleni i rekreacji miasta. Położenie działki na styku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i terenów zieleni przemawia za ustaleniem parametrów odpowiadających rzeczywistej skali zagospodarowania tego obszaru, bez tworzenia możliwości nadmiernego zwiększenia powierzchni zabudowy.

W konsekwencji ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie **25%** należy uznać za parametr odpowiadający istniejącemu sposobowi zagospodarowania działki nr 76, a jednocześnie pozostawiający realną możliwość jej dalszej rozbudowy. Wartość ta umożliwia zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o około 85%, podczas gdy przyjęcie wskaźnika 40% prowadziłoby do dopuszczenia zabudowy niemal trzykrotnie większej niż istniejąca, bez wykazania potrzeby tak znacznego zwiększenia intensywności zagospodarowania nieruchomości.

III. Podsumowanie

Uwzględnienie uwagi poprzez ustalenie dla działki nr 76 maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie **25%** pozwoli na dostosowanie tego parametru do istniejącego sposobu

zagospodarowania nieruchomości oraz uwarunkowań przestrzennych jej bezpośredniego otoczenia.

Aktualny udział powierzchni zabudowy wynosi około **13,5%**, natomiast postulowany parametr 25% umożliwia zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o około **85%**. Pozostawia on zatem istotną możliwość dalszego wykorzystania nieruchomości, nie dopuszczając jednocześnie tak daleko idącej zmiany skali jej zagospodarowania, jak wynikająca z przyjętego w projekcie wskaźnika 40%.

W świetle przyjętego przez Miasto założenia, zgodnie z którym istniejący stan zagospodarowania stanowi jedno z uwarunkowań kształtowania ustaleń planu ogólnego, brak jest dostatecznych podstaw do ustalenia dla przedmiotowej nieruchomości parametru umożliwiającego zabudowanie aż **296 m²** jej powierzchni.