

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 PISMA⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: Arden Vero Capital Sp. z o.o.

Kraj: Polska Województwo: mazowieckie

Powiat: Warszawa Gmina: Warszawa

Ulica: Raclawicka Nr domu: 46 Nr lokalu: 107

Miejscowość: Warszawa Kod pocztowy: 02-601

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMA⁴⁾

(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⁾: _____

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾: Do
Prezydent Miasta Piły
Urząd Miasta Piły

Plac Staszica 10
64-920 Piła

Wnioskodawca (Inwestor):
Arden Vero Capital Sp. z o.o.
Ul. Raclawicka 46/107
02 – 601 Warszawa
Numer KRS: 0001258883;

WNIOSEK

Działając na podstawie art. 8i ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przystąpieniem do sporządzania projektu Planu Ogólnego Miasta Piły, niniejszym składam wniosek dotyczący strefy planistycznej obszaru 0026, w granicach którego znajdują się działki o numerach ewidencyjnych: 176/22, 176/23, 176/24 oraz 176/19.

Wnoszę o:

1. Włączenie działki nr 176/19 do tej samej strefy planistycznej (wielofunkcyjnej) oraz do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) wspólnie z działkami 176/22, 176/23 i 176/24.
2. Ustalenie następujących dopuszczalnych wskaźników zagospodarowania dla wyżej wymienionego kompleksu nieruchomości:
 - o Maksymalny udział powierzchni zabudowy: zwiększenie do 50%.
 - o Maksymalna wysokość zabudowy: ustalenie na poziomie 17 m (alternatywnie – dopuszczenie wysokości do 15 m).
 - o Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: zmniejszenie do 25%.

UZASADNIENIE

Wnioskowane parametry urbanistyczne oraz zasięg strefy planistycznej i OUZ są ściśle powiązane z lokalizacją, uwarunkowaniami technicznymi gruntu oraz planowaną przez inwestora funkcją

- Integralność inwestycyjna i jednolitość OUZ (działka 176/19): Działka nr 176/19 w czasach funkcjonowania infrastruktury PKP pełniła rolę wewnętrznego układu komunikacyjnego i docelowo zachowa charakter funkcjonalnego ciągu dojazdowego. Wnoszę o jej bezwzględne ujęcie w granicach Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) oraz strefy wielofunkcyjnej. Wydzielanie jej na etapie planu ogólnego jako odrębnej strefy komunikacyjnej jest bezpodstawne i narusza spójność inwestycyjną całego zamierzenia. Pozostawienie działki 176/19 wewnątrz OUZ koresponduje z praktyką planistyczną stosowaną w innych rejonach miasta, gdzie wewnętrzne ciągi nie są sztucznie wyłączone z obszarów budowlanych. Pozwoli to na całościowe, zrównoważone projektowanie architektury i infrastruktury towarzyszącej.

- Optymalne zagospodarowanie strefy wielofunkcyjnej a ochrona przed imisjami: Wprowadzenie funkcji usługowej stanowi najbardziej racjonalne wykorzystanie tego specyficznego terenu. Realizacja funkcji ściśle mieszkaniowej w odległości zaledwie około 30 metrów od czynnej linii kolejowej wiązałaby się z bezpośrednim narażeniem przyszłych mieszkańców na stałe imisje w postaci uciążliwego hałasu i wibracji. Funkcja komercyjno-usługowa pozwala na włączenie dawnych terenów PKP do miasta w sposób bezpieczny dla zdrowia obywateli i optymalny dla wszystkich stron procesu planistycznego.

- Architektoniczna tarcza akustyczna wobec intensywnego ruchu kolejowego: Według oficjalnych informacji PKP, trasą biegnącą tuż za granicą działki przejeżdża ponad 30 tysięcy pociągów rocznie. Realizacja zwartego gabarytowo, wyższego budynku usługowego o wysokości 15–17 m stworzy naturalną, architektoniczną barierę (tarczę miejską). Obiekt ten przejmie i skutecznie wygłuszy uciążliwy hałas oraz drgania generowane przez ruch pociągów, chroniąc przed negatywnymi czynnikami środowiskowymi strefy miejskie położone w głębi oraz sąsiadującą zabudowę mieszkalną.

- Kontekst urbanistyczny i sąsiedztwo CH VIVO!: Proponowana wysokość zabudowy (15–17 m) idealnie wpisuje się w istniejący ład przestrzenny i kontekst architektoniczny. W bezpośrednim sąsiedztwie działek znajduje się Centrum Handlowe VIVO!, którego wysokość strukturalna osiąga 20 m. inwestycja stworzy płynne przejście wysokościowe, harmonizując z dominującą w tym rejonie zabudową komercyjną o charakterze śródmiejskim.

- Realizacja celów Strategii Rozwoju Miasta Piły: Oficjalne dokumenty strategiczne Piły kładą silny nacisk na budowanie nowoczesnej gospodarki opartej na usługach, koncentrację funkcji śródmiejskich wewnątrz istniejącej tkanki (koncepcja miasta zwartego) oraz powstrzymanie rozlewania się zabudowy na peryferie. Maksymalne wykorzystanie

potencjału obszaru 0026 (poprzez wskaźnik zabudowy 50% i wysokość 15–17 m) pozwala na efektywne zagospodarowanie infrastruktury w samym centrum, generuje stabilne wpływy podatkowe do budżetu gminy (CIT/PIT oraz podatek od nieruchomości) i tworzy atrakcyjne miejsca pracy dla mieszkańców.

- Oficjalny status obszaru rewitalizacji i terenu zdegradowanego: Należy podkreślić, że sam samorząd Miasta Piły w 2017 roku oficjalnie zakwalifikował tę strefę jako teren zdegradowany i włączył ją do obszaru rewitalizacji. Przywrócenie takich terenów do tkanki miejskiej wiąże się z ogromnymi nakładami finansowymi i technicznymi. Aby proces ten był w ogóle ekonomicznie i technicznie wykonalny, parametry planistyczne muszą być bardziej elastyczne niż w przypadku standardowych, „czystych” działki budowlanych.
- Rzeczywistość przemysłowa a bariery techniczne podłoża: W gruncie na wnioskowanych działkach wciąż zalegają liczne, historyczne instalacje podziemne, stare okablowanie oraz pozostałości po budowach PKP. Zwiększenie powierzchni zabudowy do 50% przy

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania techniczne, urbanistyczne, środowiskowe oraz strategiczne, wnoszę o uwzględnienie niniejszego wniosku w sporządzanym projekcie Planu Ogólnego Miasta Piły.

Prezes Zarządu
p. z o. o.

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	obszar 0026, działki o numerach ewidencyjnych: 176/22, 176/23, 176/24 oraz 176/19	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o: 1. Włączenie działki nr 176/19 do tej samej strefy planistycznej (wielofunkcyjnej) oraz do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) wspólnie z działkami 176/22, 176/23 i 176/24. 2. Ustalenie następujących dopuszczalnych wskaźników zagospodarowania dla wyżej wymienionego kompleksu nieruchomości: - o Maksymalny udział powierzchni zabudowy: zwiększenie do 50%. - o Maksymalna wysokość zabudowy: ustalenie na poziomie 17 m (alternatywnie – dopuszczenie wysokości do 15 m). - o Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: zmniejszenie do 25%. Uzasadnienie Wnioskowane parametry urbanistyczne oraz zasięg strefy planistycznej i OUZ są ściśle powiązane ze specyfiką lokalizacji, uwarunkowaniami technicznymi gruntu oraz planowaną przez inwestora funkcją komercyjną: • Integralność inwestycyjna i jednolitość OUZ (działka 176/19): Działka nr 176/19 w czasach funkcjonowania infrastruktury PKP pełniła rolę wewnętrznego układu komunikacyjnego i docelowo zacho doj bez Wnoszę o jej zaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) oraz strefy wielofunkcyjnej. Wydzielanie jej na etapie planu ogólnego jako odrębnej strefy komunikacyjnej jest bezpodstawne i narusza spójność inwestycyjną całego zamierzenia. Pozostawienie działki 176/19 wewnątrz OUZ koresponduje z praktyką planistyczną stosowaną w innych rejonach miasta, gdzie wewnętrzne ciągi nie są sztucznie wyłączane z obszarów budowlanych.

				Pozwoli to na całościowe, zrównoważone projektowanie architektury i infrastruktury towarzyszącej. • Optymalne zagospodarowanie [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] iej racjonalne wykorzystanie tego specyficznego terenu. Realizacja funkcji ściśle mieszkaniowej w odległości zaledwie około 30 metrów od czynnej linii kolejowej wiązałaby się z bezpośrednim narażeniem przyszłych mieszkańców na stałe immisje w postaci uciążliwego hałasu i wibracji. Funkcja komercyjno-usługowa pozwala na włączenie dawnych terenów PKP do miasta w sposób bezpieczny dla zdrowia obywateli i optymalny dla wszystkich stron procesu planistycznego. • Architektoniczna tarcza akustyczna wobec intensywnego ruchu kolejowego: Według oficjalnych informacji PKP, trasą biegnącą tuż za granicą działki przejeżdża ponad 30 tysięcy pociągów rocznie. Realizacja zwartej gabarytowo, wyższego budynku usługowego o wysokości 15–17 m stworzy naturalną, architektoniczną barierę (tarczę miejską). Obiekt ten przejmie i skutecznie wygłuszy uciążliwy hałas oraz drgania generowane przez ruch pociągów, chroniąc przed negatywnymi czynnikami środowiskowymi strefy miejskie położone w głębi oraz sąsiadującą zabudowę mieszkalną. • Kontekst urbanistyczny i sąsiedztwo CH VIVO!: Proponowana wysokość zabudowy (15–17 m) idealnie wpisuje się w istniejący ład przestrzenny i kontekst architektoniczny. W bezpośrednim sąsiedztwie działek znajduje się Centrum Handlowe o wysokość strukturalna osiąga 20 m. [REDAKTOWANE] inwestycja stworzy płynne przejście e, harmonizując z dominującą w tym rejonie zabudową komercyjną o charakterze śródmiejskim. • Realizacja celów Strategii Rozwoju Miasta Piły: Oficjalne dokumenty strategiczne Piły kładą silny nacisk na budowanie nowoczesnej gospodarki opartej na usługach, koncentrację funkcji śródmiejskich wewnątrz istniejącej tkanki (konceptja miasta zwartej) oraz powstrzymanie rozlewania się zabudowy na peryferie. Maksymalne wykorzystanie potencjału obszaru 0026 (poprzez wskaźnik zabudowy 50% i wysokość 15–17 m) pozwala na efektywne zagospodarowanie infrastruktury w samym centrum, generuje stabilne wpływy podatkowe do budżetu gminy (CIT/PIT oraz podatek od nieruchomości) i tworzy atrakcyjne miejsca pracy dla mieszkańców. • Oficjalny status obszaru rewitalizacji i terenu zdegradowanego: Należy podkreślić, że sam samorząd Miasta Piły w 2017 roku oficjalnie zakwalifikował tę strefę jako teren zdegradowany i włączył ją do obszaru rewitalizacji. Przywrócenie takich terenów do tkanki miejskiej wiąże się z ogromnymi nakładami finansowymi i technicznymi. Aby proces ten był w ogóle ekonomicznie i technicznie wykonalny, parametry planistyczne muszą być bardziej elastyczne niż w przypadku standardowych, „czystych” działki budowlanych. • Rzeczywistość przemysłowa a bariery techniczne podłoża: W gruncie na wnioskowanych działkach wciąż zalegają liczne, historyczne instalacje podziemne, stare okablowanie oraz pozostałości po budowach PKP. Zwiększenie powierzchni zabudowy do 50% przy jednoczesnym ustaleniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% pozwoli na realne zagospodarowanie terenu. [REDAKTOWANE]
--	--	--	--	---

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	Projekt PLANU OGÓLNEGO MIASTA PIŁY	301901_1.0026.17 6/22; 301901_1.0026.17 6/24; 301901_1.0026.17 6/23; 301901_1.0026.17 6/19	☒ tak ☐ nie	usług handlu detalicznego	50.00	17.00	25.00

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-13440

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ 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.

☒ (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⁾

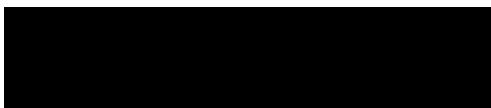
- OŚWIADCZENIE INWESTORA DO WNIOSKU DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA
PIŁY_13082026

- Mapa Piła 176.22., 176.19, 176.23, 176.24_geoportal.gov.pl_zaznaczony obszar

10. PODPIS WNIOSKODAWCY (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Podpis:



13.08.2026

Data:

Prezes Zarządu
Arden Vero Capital Sp. z o.o.

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.



