

**PISMO DOTYCZĄCE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO****1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO**

Nazwa: Prezydent Miasta Pily, pl. Staszica 10, 64-920 Pila

**2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>**☐ 2.1. wniosek do projektu aktu☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup>☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>**3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>**☒ 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**4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>****5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>**

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

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

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

**6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>**

(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 składający pismo posiada adres e-mail) .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....**7. TREŚĆ PISMA**

7.1. Treść<sup>6)</sup>...SKŁADAM UWAGĘ DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA PIŁY (TERMIN SKŁADANIA UWAG: DO 14.08.2026 R.) NR 62/11, OBRĘB 27 (ID: 301901\_1.0027.62/11), POŁOŻONEJ W PIŁE U ZBIEGU UL. MŁODYCH I UL. KOMUNY PARYSKIEJ, OBJĘTEJ W PROJEKCIE STREFĄ PLANISTYCZNĄ 248SW ORAZ OBSZAREM UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, WNOSZĘ O ZMIANĘ GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO WW. DZIAŁKĘ POPRZEC: 1) USTALENIE MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY NIE NIŻSZEJ NIŻ 16 M, UMOŻLIWIAJĄCEJ REALIZACJĘ 4 KONDYGNACJI NADZIEMNYCH (W MIEJSCE 6,0 M); 2) USTALENIE MAKSYMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI ZABUDOWY 100% (W MIEJSCE 30%); 3) USTALENIE MAKSYMALNEJ NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY NIE NIŻSZEJ NIŻ 4,0 (W MIEJSCE 0,3); 4) USTALENIE MINIMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ 0% (W MIEJSCE 30%); EWENTUALNIE O USTALENIE PARAMETRÓW NIE NIŻSZYCH NIŻ OKREŚLONE W OSTATECZNEJ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANEJ DLA DZIAŁKI. SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE ZAWIERA ZAŁĄCZNIK NR 1.

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:



0000420940

<sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

<sup>4)</sup> 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.

<sup>5)</sup> 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.

<sup>6)</sup> 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.

<sup>7)</sup> 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.

<sup>8)</sup> 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.).

<sup>9)</sup> 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.

| 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 <sup>7)</sup> | 7.2.4. Treść <sup>8)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | PLAN OGÓLNY MIASTA PIŁY                     | (ID: 301901_1.0027.62/11)<br>(działka nr 62/11, obręb 27) | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | WNOSZĘ W ODNIESIENIU DO WYMIIENIONEJ DZIAŁKI, OBJĘTEJ STREFĄ PLANISTYCZNĄ 248SW, O ZMIANĘ GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH POPRZEC:<br>- USTALENIE MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY NIE NIŻSZEJ NIŻ 16 M, UMOŻLIWIAJĄCEJ REALIZACJĘ 4 KONDYGNACJI NADZIEMNYCH (W MIEJSCE 6,0 M), ORAZ MAKSYMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI ZABUDOWY NA POZIOMIE 100% (W MIEJSCE 30%)<br>- USTALENIE MAKSYMALNEJ NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY NIE NIŻSZEJ NIŻ 4,0 (W MIEJSCE 0,3) ORAZ MINIMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ NA POZIOMIE 0% (W MIEJSCE 30%); EWENTUALNIE – PARAMETRÓW NIE NIŻSZYCH NIŻ OKREŚLONE W OSTATECZNEJ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANEJ DLA DZIAŁKI<br>- UTRZYMANIE DZIAŁKI W GRANICACH OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY |

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 <sup>7)</sup> | 7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>9)</sup> | 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                                                                 | (ID: 301901_1.0027.62/11)<br>(działka nr 62/11, obręb 27) | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (MW)                                                                     | 100%                                              | 16 m                                    | 0%                                                           |

## 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:<sup>9)</sup>

- załącznik nr 1 – rozszerzone uzasadnienie uwagi,
- załącznik nr 2 – kopia ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy
- załącznik nr 3 – mapa z oznaczeniem lokalizacji działki.

## 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.

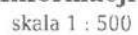
Podpis

Data:

13.08.26

<sup>9)</sup> 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.

<sup>10)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.



301901\_1.0027.62/11), położonej w Pile u zbiegu ulic Młodych i Komuny Paryskiej, w związku z konsultacjami społecznymi projektu planu ogólnego miasta Pily wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXXXVII/872/24 Rady Miasta Pily z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Pily, w terminie zbierania uwag (do 14 sierpnia 2026 r.), wnoszę o zmianę gminnych standardów urbanistycznych ustalonych dla strefy planistycznej 248SW, w zakresie terenu obejmującego ww. działkę, poprzez:

- ustalenie **maksymalnej wysokości zabudowy nie niższej niż 16 m**, umożliwiającej realizację 4 kondygnacji nadziemnych (w miejsce 6,0 m),
- ustalenie **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 100%** (w miejsce 30%),
- ustalenie **maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie niższej niż 4,0** (w miejsce 0,3),
- ustalenie **minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%** (w miejsce 30%),
- ewentualnie: ustalenie parametrów nie niższych niż określone w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 43 z dnia 23.11.2020 r., wydanej dla ww. działki,
- utrzymanie działki w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

### UZASADNIENIE

#### I. Stan faktyczny i ustalenia projektu planu

[REDAKOWANA] działki nr 62/11, obręb 27 (ID: 301901\_1.0027.62/11), położonej w Pile u zbiegu ulic Młodych i Komuny Paryskiej. W konsultowanym projekcie planu ogólnego miasta Pily działka została objęta strefą planistyczną 248SW – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – oraz znajduje się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Dla strefy tej projekt ustala następujące gminne standardy urbanistyczne: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3; maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m; maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

Dla przedmiotowej nieruchomości wydana została ostateczna decyzja o warunkach zabudowy nr 43 z dnia 23.11.2020 r. ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidująca m.in. wysokość budynku. Decyzja określa również zasady obsługi komunikacyjnej (dostęp do drogi publicznej – ul. Ludowej) oraz bilansowania miejsc postojowych z wykorzystaniem terenów sąsiednich; [REDAKOWANA]

[REDAKOWANA] Proces przygotowania inwestycji jest zatem istotnie zaawansowany.

Działka położona jest w obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [REDAKOWANA]

[REDAKOWANA] z pełnym dostępem do infrastruktury technicznej, drogowej i społecznej.

#### II. Wewnętrzna sprzeczność ustaleń projektu – standardy uniemożliwiają realizację profilu strefy

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego

wypisów i wyrysów, profil podstawowy strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tymczasem przyjęte dla strefy 248SW standardy czynią realizację tego profilu obiektywnie niemożliwą: maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m odpowiada zabudowie o najwyżej dwóch niskich kondygnacjach, a maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,3 przy maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30% dopuszcza faktycznie wyłącznie zabudowę jednokondygnacyjną. Parametry te są charakterystyczne dla zabudowy garażowej lub gospodarczej, a nie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której strefę wyznaczono. Zachodzi zatem wewnętrzna sprzeczność pomiędzy profilem funkcjonalnym strefy a ustalonymi dla niej gminnymi standardami urbanistycznymi, która powinna zostać usunięta na etapie rozpatrywania uwag.

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”) gminne standardy urbanistyczne ustala się z uwzględnieniem uwarunkowań, o których mowa w art. 13b u.p.z.p. Uzasadnienie konsultowanego projektu deklaruje wprost (rozdz. 2), że dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne „zostały określone przy uwzględnieniu ustaleń wydanych decyzji” o warunkach zabudowy, a strefy SW wyznaczano m.in. „na terenach wskazanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, dotychczas niezabudowanych lub w trakcie zabudowy” (jak w przypadku stref 139SW i 143SW). W odniesieniu do działki nr 62/11 deklarowana metodologia nie została zastosowana konsekwentnie: strefę SW wyznaczono prawidłowo, natomiast standardów urbanistycznych nie skorelowano z parametrami wynikającymi z ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

### **III. Ochrona stanu ukształtowanego ostateczną decyzją o warunkach zabudowy**

Ostateczna decyzja o warunkach zabudowy ukształtowała sposób dopuszczalnego zagospodarowania nieruchomości. Utrzymanie w planie ogólnym standardów rażąco niższych od parametrów określonych w tej decyzji prowadzi do niespójności aktów kształtujących sytuację prawną nieruchomości oraz tworzy ryzyko zablokowania inwestycji na dalszych etapach (m.in. w razie potrzeby uzyskania nowej lub zmienionej decyzji o warunkach zabudowy, która musi być zgodna z planem ogólnym, a także przy sporządzaniu przyszłego planu miejscowego, którego ustalenia muszą być zgodne z planem ogólnym). Obniżenie w przyszłym planie miejscowym parametrów zabudowy poniżej stanu ukształtowanego ostateczną decyzją administracyjną naraża ponadto gminę na roszczenia odszkodowawcze związane z ograniczeniem dotychczas dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości.

### **IV. Argumenty planistyczne**

1) Kontynuacja funkcji i domknięcie struktury urbanistycznej: wnioskowane parametry (4 kondygnacje nadziemne, wysokość do 16 m) nie przekraczają gabarytów istniejącej wielorodzinnej zabudowy osiedlowej w bezpośrednim sąsiedztwie i stanowią harmonijne dopełnienie kwartalu u zbiegu ulic Młodych i Komuny Paryskiej. Nowa zabudowa nie utworzy dominanty ani „wyspy” funkcjonalnej – będzie kontynuacją istniejącego zagospodarowania.

2) Zgodność z celami samego projektu planu: w uzasadnieniu projektu wskazano, że dotychczasowe dokumenty planistyczne „nie wykorzystują w pełni możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w centrum miasta i jego pobliżu mimo dostępności infrastruktury technicznej i społecznej”, a dogęszczanie zabudową wielorodzinną istniejącej tkanki miejskiej, tam gdzie dostęp do infrastruktury

drogowej, technicznej i społecznej jest nieograniczony, „stanowi o racjonalizacji polityki przestrzennej” (rozdz. 3.3). Uwzględnienie niniejszej uwagi wprost realizuje ten kierunek.

3) Neutralność bilansowa: uwaga nie zmierza do wyznaczenia nowej strefy mieszkaniowej ani powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy – działka znajduje się już w strefie SW i w granicach OUZ, a teren został ujęty w bilansie chłonności jako teren wskazany pod zabudowę wielorodzinną. Zabudowa zostanie zrealizowana na podstawie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy niezależnie od treści planu ogólnego; korekta standardów jedynie doprowadza ustalenia planu do zgodności z rzeczywistym, prawnie ukształtowanym stanem zagospodarowania i nie narusza zasad, o których mowa w art. 13d u.p.z.p.

4) Ład przestrzenny i równe traktowanie: dla sąsiednich stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w rejonie ul. Młodych, wskazanych w uzasadnieniu projektu jako tereny rozwoju i przekształceń w kierunku zabudowy wielorodzinnej, projekt przewiduje standardy umożliwiające realizację takiej zabudowy. Zróznicowanie standardów dla działki nr 62/11 – terenu o analogicznych uwarunkowaniach, objętego ostateczną decyzją o warunkach zabudowy – nie znajduje oparcia w uwarunkowaniach, o których mowa w art. 13b u.p.z.p., i pozostaje w sprzeczności z pojęciem ładu przestrzennego (art. 2 pkt 1 u.p.z.p.).

#### **V. Żądanie ewentualne**

W razie nieuwzględnienia żądania głównego w pełnym zakresie wnoszę – jako żądanie ewentualne – o ustalenie dla terenu działki nr 62/11 gminnych standardów urbanistycznych na poziomie nie niższym niż parametry określone w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 43 tak aby ustalenia planu ogólnego nie pozostawały w sprzeczności ze stanem ukształtowanym tą decyzją.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi w całości i wprowadzenie do projektu planu ogólnego miasta Piły zmian zgodnych z jej treścią.