

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: **nie dotyczy**
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę uwagi dotyczące działek ewid. o nr 7 i 193 położonych w obrębie 0001, Miasto Piła i postuluję o:

1. zwiększenie w ramach wyznaczonej na **działkach 7 i 193 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (264SJ) parametru maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 25% na 40%.**
2. **objęcie całości działki ewid. nr 7 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (264SJ)** tj. zmianę wyznaczonej na części ww. działki strefy zieleni i rekreacji (81SN), na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i objęcie tej części również obszarem uzupełnienia zabudowy.

Szczegółowe uzasadnienie uwag przedkładałam w załączeniu.

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 Piła	301901_1.0001.7. 301901_1.0001.193	☒ tak ☒ nie	Wnoszę o zwiększenie w ramach wyznaczonej na działkach 7 i 193 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (264SJ), parametru maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 25% na 40%. Zmianę wyznaczonej na części działki nr 7 strefy zieleni i rekreacji (81SN) i objęcie całości działki ewidencyjnej nr 7 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (264SJ) oraz objęcie tej części również obszarem 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 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).

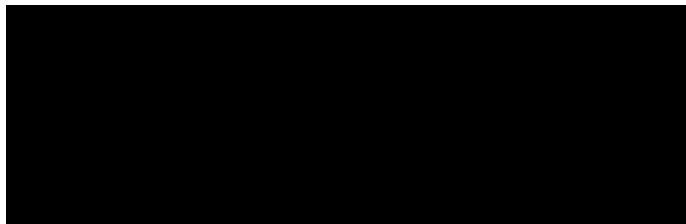
9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ 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⁾

Szczegółowe 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:

Data:

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 uwag do projektu planu ogólnego dla Miasta Piła - uzasadnienie uwag dot. działek ewid. nr 7 i 193, obręb Piła 0001

Ad. 1 Zwiększenie w ramach wyznaczonej na działkach 7 i 193 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (264SJ) parametru maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 25% na 40%.

W projekcie planu ogólnego, działki ewidencyjne nr **193 w całości, a nr 7 w części**, przeznaczone zostały pod **strefę wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (264SJ)**.

W strefie tej wskazano następujące parametry zabudowy:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.4,
- Maksymalna wysokość zabudowy: 9.0 m,
- **Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,**
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

gdzie szczególną uwagę zwraca wyjątkowo niski jak na wyznaczoną strefę, wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 25% jest zdecydowanie zbyt restrykcyjny i niedostosowany do współczesnych potrzeb rozwoju zabudowy jednorodzinnej, szczególnie w przypadku konieczności realizacji infrastruktury towarzyszącej (takiej jak wolnostojące garaże, wiaty, czy budynki gospodarcze).

Zwiększenie parametru do 40% pozwoli na racjonalne i optymalne zagospodarowanie nieruchomości, zapewniając jednocześnie zachowanie ładu przestrzennego. Warto podkreślić, że zmiana ta nie wpłynie negatywnie na środowisko, ponieważ projektowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (30%) zostanie w pełni utrzymany – inwestycja nadal będzie zapewniać wysoki standard retencji wód i ochrony zieleni.

Jednocześnie wskazać należy, że **plan ogólny dla starego osiedla w Gładyszewie, gdzie również została wyznaczona strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przewiduje dużo korzystniejsze parametry, m.in. w strefie tej (3SJ) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 40%.**

Całkowicie nieuzasadniona jest tak duża rozbieżność wyznaczonych parametrów pomiędzy działkami położonymi, mimo pewnej odległości, jednak nadal na tym samym osiedlu.

Ad. 2 Objęcie całości działki ewidencyjnej nr 7 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (264SJ) poprzez zmianę strefy zieleni i rekreacji (81SN) wyznaczonej na części tej działki i objęcie tej części również obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Wnoszę o korektę granic stref planistycznych i objęcie całości działki ewidencyjnej nr 7 poprzez likwidację strefy z jej obszaru.

Obecny projekt Planu Ogólnego dokonuje sztucznego i nieuzasadnionego podziału funkcjonalnego w obrębie jednej działki ewidencyjnej. Na działce nr 7 występuje zarówno strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (264SJ), jak strefa zieleni i rekreacji (81SN). Pozostawienie tak dużej części działki w strefie 81SN drastycznie ogranicza jej potencjał inwestycyjny, **uniemożliwiając racjonalne i optymalne usytuowanie budynku mieszkalnego** wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (taką jak dojazdy, podejścia, instalacje czy przydomowa mała retencja). Podział ten narusza zasadę ekonomiki przestrzennej i utrudnia prawidłowe zagospodarowanie terenu przez właściciela.

Wnioskowana zmiana stanowi naturalną kontynuację funkcji mieszkaniowej (264SJ) dominującej na osiedlu Gładyszewo. Jednocześnie zmiana ta nie wpłynie negatywnie na bilans terenów zielonych w skali osiedla ani na ochronę środowiska. Przyszła zabudowa nieruchomości i tak będzie musiała spełnić rygorystyczne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej określone dla strefy 264SJ, co gwarantuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych tego rejonu.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie przedmiotowych uwag w pracach nad ostateczną wersją planu ogólnego Miasta Piła.

