

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

RZĄD GMINY
RYŃSK

Wpł. 2026-06-18

Lp. 5893 Zet

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Ryńsk

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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: _____

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 elektronicznych⁵⁾: _____

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

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): _____

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wójt Gminy Ryńsk Dotyczy: uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu obejmującego działki nr 1/22, 1/23, 1/24, 1/33, 1/34, 1/35, 1/38, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49 i 1/50 w Wałyczu Działając jako właściciel / współwłaściciel nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 1/33, 1/34, 1/35, 1/45, 1/47 i 1/48 położone w obrębie Wałycz, wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu. Wnoszę o: Zmianę przeznaczenia terenów 1MW i 2MW poprzez dopuszczenie funkcji mieszkaniowo-usługowej. Proponowane brzmienie: „Tereny oznaczone symbolami 1MW i 2MW przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej.” oraz dodanie zapisu: „Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne oraz w samodzielnych budynkach usługowych związanych z obsługą mieszkańców, w szczególności usług handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, biurowych, administracyjnych, społecznych, edukacyjnych i rekreacyjnych.” Uzasadnienie: Współczesne standardy urbanistyczne zakładają tworzenie wielofunkcyjnych zespołów zabudowy mieszkaniowej, umożliwiających realizację podstawowych usług w miejscu zamieszkania. Rozwiązanie takie ogranicza transportochność układu przestrzennego, zwiększa atrakcyjność inwestycyjną terenu oraz poprawia jakość życia przyszłych mieszkańców. Dopuszczenie realizacji budynków towarzyszących i zabudowy uzupełniającej. Proponowany zapis: „Dopuszcza się realizację budynków i obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej, w szczególności garaży, garaży wielostanowiskowych, budynków gospodarczych, rowerowni, altan śmietnikowych, budynków technicznych, magazynowych i usługowych związanych z obsługą mieszkańców.” Uzasadnienie: Projekt planu nie zawiera obecnie jednoznacznych zapisów umożliwiających realizację niezbędnej infrastruktury obsługującej zabudowę wielorodzinną. Może to powodować problemy interpretacyjne na etapie uzyskiwania decyzji administracyjnych. Dopuszczenie garaży podziemnych. Proponowany zapis: „Dopuszcza się realizację garaży podziemnych, kondygnacji podziemnych oraz podziemnych miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkaniową i usługową.” Uzasadnienie: Rozwiązanie takie ogranicza powierzchnię parkingów naziemnych, pozwala na zachowanie większej ilości terenów zielonych i poprawia estetykę zagospodarowania przestrzeni. Dopuszczenie garaży naziemnych oraz zespołów garażowych. Proponowany zapis: „Dopuszcza się realizację garaży wolnostojących, wbudowanych oraz zespołów garaży obsługujących zabudowę wielorodzinną.” Dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków produkcji rolnej, magazynowych i gospodarczych. Proponowany zapis: „Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych, magazynowych i związanych z produkcją rolną na funkcje mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, administracyjne, garażowe, techniczne i rekreacyjne z zachowaniem wymogów ochrony konserwatorskiej.” Uzasadnienie: Na przedmiotowych działkach istnieją budynki dawnego zespołu folwarcznego wykorzystywane obecnie lub historycznie dla potrzeb produkcji rolnej i magazynowania. Projekt planu przewiduje ochronę historycznego układu zespołu folwarcznego oraz zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy. W związku z tym zasadne jest jednoznaczne umożliwienie ich przekształcenia do nowych funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów. Brak takiego zapisu może prowadzić do sytuacji, w której istniejąca zabudowa zostanie pozbawiona możliwości racjonalnego wykorzystania, pomimo że plan zakłada jej zachowanie. Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy. Wnoszę o zmianę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 2,0 do 3,0. Uzasadnienie: Plan dopuszcza realizację budynków do czterech kondygnacji nadziemnych i wysokości do 16 m. Przy takich parametrach wskaźnik intensywności 2,0 ogranicza możliwości racjonalnego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i nie odpowiada potencjałowi inwestycyjnemu nieruchomości. Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wnoszę o obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%. Uzasadnienie: Ustalony poziom 50% jest charakterystyczny raczej dla zabudowy jednorodzinnej lub ekstensywnej. Dla zabudowy wielorodzinnej powoduje istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej. Dopuszczenie pięciu kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 16 m. Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza wysokość zabudowy do 16 m, co technicznie pozwala na realizację budynków pięciokondygnacyjnych. Jednocześnie ograniczenie liczby kondygnacji do czterech powoduje nieuzasadnione ograniczenie możliwości inwestycyjnych przy zachowaniu tych samych parametrów wysokościowych i krajobrazowych. Zmniejszenie minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wnoszę o zmianę wskaźnika z 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny do 1,2–1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny. Uzasadnienie: Wskaźnik 2 miejsc postojowych na lokal jest znacząco wyższy od stosowanego w wielu obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy wielorodzinnej i może prowadzić do nadmiernego zajmowania terenu przez parkingi kosztem terenów zieleni i zabudowy mieszkaniowej. Przedstawione uwagi zmierzają do zwiększenia funkcjonalności i atrakcyjności inwestycyjnej terenów 1MW i 2MW, umożliwiając racjonalne wykorzystanie istniejącej zabudowy folwarcznej oraz realizację nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1UA-PS / 2UA-PS obejmującego działkę nr 1/47 i 1/48 Zmniejszenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej Wnoszę o zmianę zapisów: „dla terenu oznaczonego symbolem 1UA-PS obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej szerokości min. 5,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem 1MW” oraz „dla terenu oznaczonego symbolem 2UA-PS obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej szerokości min. 5,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem 2MW” poprzez zastąpienie ich zapisami: „dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2,0 m lub zastosowanie innych rozwiązań ograniczających oddziaływanie funkcji sąsiednich, w tym zieleni wysokiej, ekranów zieleni, ogrodzeń pełnych lub zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów środowiskowych.” Uzasadnienie: Przeznaczenie terenów UA-PS obejmuje usługi biurowe, administracyjne oraz składy i magazyny niepowodujące przekroczenia standardów środowiskowych. Narzucony pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m powoduje nieproporcjonalne ograniczenie możliwości zagospodarowania nieruchomości i zmniejszenie powierzchni inwestycyjnej bez wykazania rzeczywistej potrzeby funkcjonalnej. Dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków Wnoszę o dodanie zapisu: „Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych, magazynowych, produkcji rolnej oraz budynków folwarcznych na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu, w tym usługi, administrację, biura, handel, gastronomię, usługi turystyki, usługi społeczne, usługi zdrowia, magazyny i funkcje pomocnicze.” Uzasadnienie: Na obszarze objętym planem istnieje historyczna zabudowa folwarczna oraz budynki związane z dawną działalnością rolniczą. Projekt planu przewiduje ich ochronę i zachowanie, jednak nie określa jednoznacznie możliwości ich adaptacji do nowych funkcji gospodarczych i usługowych. Może to prowadzić do ograniczenia możliwości wykorzystania istniejącego majątku budowlanego. Dopuszczenie zabudowy towarzyszącej Wnoszę o dodanie zapisu: „Dopuszcza się realizację budynków i obiektów towarzyszących funkcji podstawowej, w szczególności budynków technicznych, garaży, garaży wielostanowiskowych, budynków gospodarczych, portierni, wiat magazynowych, wiat przeładunkowych, budynków socjalnych oraz infrastruktury związanej z obsługą nieruchomości.” Uzasadnienie: Projekt planu nie zawiera jednoznacznego dopuszczenia podstawowych obiektów obsługujących działalność usługową i magazynową, co może powodować problemy interpretacyjne na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę. Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy Wnoszę o zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 0,6 do 0,8. Uzasadnienie: Dla terenów usługowych, administracyjnych i magazynowych udział powierzchni zabudowy na poziomie 60% jest nadmiernie restrykcyjny i ogranicza racjonalne wykorzystanie nieruchomości. Parametr 80% jest powszechnie stosowany dla terenów usługowych i magazynowych. Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej Wnoszę o zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 20%. Uzasadnienie: Dla terenów o funkcji usługowej i magazynowej wymóg zachowania 40% powierzchni biologicznie czynnej jest nieproporcjonalnie wysoki i nie odpowiada charakterowi planowanego zagospodarowania. Powoduje on znaczące ograniczenie możliwości inwestycyjnych bez uzyskania istotnych korzyści przestrzennych lub środowiskowych. Zwiększenie

maksymalnej intensywności zabudowy Wnoszę o zmianę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1,2 do 2,0. Uzasadnienie: Przy dopuszczonej wysokości zabudowy do 12,0 m oraz dwóch kondygnacjach nadziemnych obecny wskaźnik intensywności zabudowy nie pozwala na pełne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenu. Rozszerzenie przeznaczenia terenu Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów UA-PS na: „usługi, usługi biurowe i administracji, handel, gastronomię, usługi turystyki, usługi zdrowia, usługi społeczne, rzemiosło nieuciążliwe, składy i magazyny”. Uzasadnienie: Tak określone przeznaczenie zwiększy elastyczność inwestycyjną terenów przy zachowaniu pełnej zgodności z otaczającą zabudową mieszkaniową i historycznym charakterem zespołu folwarcznego. Wnoszę o uwzględnienie wszystkich przedstawionych uwag w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. [REDAKOWANE]
Dla wprowadzonej treści wskazano następujące działki ewidencyjne: 041705_2.0019.1/35, 041705_2.0019.1/45, 041705_2.0019.1/34, 041705_2.0019.1/33, 041705_2.0019.1/47, 041705_2.0019.1/48

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⁾

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 doręczeniu elektronicznym (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.

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Rozumiem, że administratorem moich danych osobowych będzie Wójt Gminy Ryńsk, Urząd Gminy Ryńsk, ul. Mickiewicza 21; 87-200 Wąbrzeźno. Rozumiem, że dane przetwarzane będą wyłącznie w celu przeprowadzenia konsultacji społecznych aktu planowania przestrzennego i ich podanie jest wymagane na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.). Jednocześnie wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Operatora usługi, Geofabrykę sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu przy ulicy Prostej 19/5, w zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji konsultacji. Rozumiem, że Operator usługi przekazuje moje dane osobowe wyłącznie wskazanemu wyżej Administratorowi. Rozumiem, że usunięcie moich danych na żądanie może być ograniczone przepisami prawa, regulującymi zasady archiwizacji dokumentów gromadzonych w toku procedur administracyjnych. Więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych przez Geofabrykę sp. z o.o. dostępnych jest w Polityce Prywatności (<https://voxly.pl/#politykaprywatnosci>).

Wewnętrzny identyfikator dokumentu: 0417052_mppz_38_20260617_137_noLNP