

WYKAZ UWAG

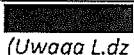
zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu obejmującego
działki nr: 1/22, 1/23, 1/24, 1/33, 1/34, 1/35, 1/38, 1/45,
1/46, 1/47, 1/48, 1/49 i 1/50 w Wałyczu
(nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

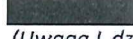
Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta**)		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW 1UA-PS i 2UA-PS	-	-	Z uwagi na znaczny zakres wniosku sposób jego rozpatrzenia zawarty został poniżej.
1a	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW		X	Dodanie przeznaczenia terenów usług celem możliwości lokalizacji usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne oraz w samodzielnych budynkach usługowych związanych z obsługą mieszkańców. Przeznaczenie w projekcie planu terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ma na celu zachowanie ładu przestrzennego poprzez ujednolicenie rodzaju zabudowy i wykluczenie mieszania terenów o różnych funkcjach. Analizowaną uwagę wobec powyższego oraz z uwagi na fakt, że obszary 1MW i 2MW zlokalizowane są w odległości ± 700 m od granicy miasta Wąbrzeźno uznaje się za bezzasadną.
1b	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW		X	Dopuszczenie realizacji budynków i obiektów towarzyszących funkcji, mieszkaniowej, w szczególności garaży itp. jest bezzasadne w przypadku gdy plan obecnie zakłada możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu o ile zgodna jest ona z przepisami odrębnymi
1c	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW		X	Dopuszczenie realizacji garaży podziemnych, kondygnacji podziemnych oraz podziemnych miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkaniową i usługową jest bezzasadne w przypadku gdy plan obecnie zakłada możliwość lokalizacji

						infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu o ile zgodna jest ona z przepisami odrębnymi
ld	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW		X	Dopuszczenie realizacji garaży wolnostojących, wbudowanych oraz zespołów garaży obsługujących zabudowę wielorodzinną jest bezzasadne w przypadku gdy plan obecnie zakłada możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu o ile zgodna jest ona z przepisami odrębnymi
lc	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW		X	Dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych, magazynowych i związanych z produkcją rolną na budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, administracyjnej, garażowej, technicznej i rekreacyjnej z zachowaniem wymogów ochrony konserwatorskiej. Zapisy dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania określone zostały w wyłożonym akcie. Uwagę uznaje się za bezzasadną.
lf	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW		X	Zmiana zapisu dot. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla obszarów 1MW i 2MW z 2,0 na 3,0 Współczynnik ten został ustalony w oparciu o parametry okolicznej zabudowy (w tym zabudowy wielorodzinnej) zwiększenie tego parametru na 3,0 wpłynie negatywnie na ład przestrzenny panujący na analizowanym obszarze Uwaga odrzucona
lg	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW		X	Zmiana zapisu dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynne dla obszarów 1MW i 2MW z 0,5 na 0,3 Współczynnik ten został ustalony w oparciu o parametry okolicznej zabudowy (w tym zabudowy wielorodzinnej) a następnie maksymalnie pomniejszony celem zwiększenia możliwości zagospodarowania obszaru – obecnie analizowany współczynnik dla okolicznych obszarów zabudowy wielorodzinnej wynosi $\pm 0,7$)

						dalsze zmniejszenie współczynnika wpłynie negatywnie na ład przestrzenny panujący na analizowanym obszarze Uwaga odrzucona
1h	18.06. 2026 r.	 (Uwaga L.dz 5893)	1MW i 2MW		X	Zmiana zapisu dot. maksymalnej ilości kondygnacji Nadziemnych dla obszarów 1MW i 2MW z 4 do 5 Parametr ten został ustalony w oparciu o parametry okolicznej zabudowy (w tym zabudowy wielorodzinnej) a następnie powiększony celem zwiększenia możliwości zagospodarowania obszaru – obecnie analizowany parametr dla okolicznych obszarów zabudowy wielorodzinnej to 3 kondygnacje Dalsze zwiększenie analizowanego parametru wpłynie negatywnie na ład przestrzenny panujący na analizowanym obszarze Dodatkowo dla obszarów 1MW i 2MW ustalono dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 50° co w pełni pozwala na wykorzystanie max. wysokości budynków Uwaga odrzucona
1i	18.06. 2026 r.	 (Uwaga L.dz 5893)	Ogólne ustalenia planu (§ 6 ust. 8 pkt 3)		X	Zmiana zapisu dot. obowiązku wydzielenia minimum 2 miejsc do parkowania na lokal mieszkalny na obowiązku wydzielenia minimum 1,2 miejsc do parkowania na lokal mieszkalny Sprzeczne z układem przestrzennym i polityką przestrzenną Gminy Obecnie na obszarach zabudowy wielorodzinnej tut. Organ obserwuje wzrost ilości pojazdów przypadających na 1 lokal mieszkalny. Wzrost ten na obszarach ze zbyt małą ilością miejsc do parkowania generuje utrudnienia komunikacyjne Obecnie wprowadzany współczynnik tj. 2 miejsca na lokal mieszkalny jest odpowiednią na wspomniane zjawisko Uwaga odrzucona
1j	18.06. 2026 r.	 (Uwaga L.dz 5893)	Ogólne ustalenia planu (§ 6 ust. 8 pkt 3)		X	Zmiana zapisu dot. obowiązku wydzielenia minimum 2 miejsc do parkowania na lokal mieszkalny na obowiązku wydzielenia minimum 1,5

						miejsc do parkowania na lokal mieszkalny Sprzeczne z układem przestrzennym i polityką przestrzenną Gminy Obecnie na obszarach zabudowy wielorodzinnej tut. Organ obserwuje wzrost ilości pojazdów przypadających na 1 lokal mieszkalny. Wzrost ten na obszarach ze zbyt małą ilością miejsc do parkowania generuje utrudnienia komunikacyjne Obecnie wprowadzany współczynnik tj. 2 miejsca na lokal mieszkalny jest odpowiedzą na wspomiane zjawisko Uwaga odrzucona
1k	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	1UA-PS i 2UA-PS		X	Zmiana zapisu dla terenu oznaczonego symbolem 1UA-PS obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej szerokości min. 5,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem 1MW na dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0m lub zastosowanie innych rozwiązań ograniczających oddziaływanie funkcji sąsiednich, w tym zieleni wysokiej, ekranów zieleni, ogrodzeń pełnych lub zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów środowiskowych Ustalenie obszaru zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m ma na celu realne ograniczenie wpływu okolicznych terenów na obszary zabudowy wielorodzinnej. Zmniejszenie tego obszaru do 2 m przeczu temu założeniu. Dodatkowo w zakresie ekranów zieleni zieleni izolacyjna nie posiada jednej, uniwersalnej definicji tym samym na tym obszarze możliwa jest lokalizacja zieleni izolacyjnej tak długo jak zgodna jest ona z przepisami odrębnymi Uwaga odrzucona
11	18.06. 2026 r.	██████████ (Uwaga L.dz 5893)	Ogólne ustalenia planu (§ 6 ust. 6)		X	Dodanie zapisu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych, magazynowych, produkcji rolnej oraz budynków foliarskich na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu, w tym usługi,

						administrację, biura, handel gastronomię, usługi turystyki, usługi społeczne, usługi zdrowia, magazyny i funkcje pomocnicze Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określone zostały już w akcie Uwagę uznaje się za bezzasadną.
Im	18.06. 2026 r.	 (Uwaga L.dz 5893)	1UA-PS i 2UA-PS		X	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 infrastruktury Uwaga jest bezzasadna gdyż plan obecnie zakłada możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu o ile zgodna jest ona z przepisami odrębnymi
In	18.06. 2026 r.	 (Uwaga L.dz 5893)	1UA-PS i 2UA-PS		X	Zmiana zapisów dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 0,4 i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 0,6 na minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,2 i maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,8 Parametry te zostały ustalone w oparciu o parametry okolicznej zabudowy a następnie odpowiednio zmienione celem zwiększenia możliwości zagospodarowania obszaru. Ewentualna zmiana wpłynie negatywnie na ład przestrzenny panujący na analizowanym obszarze Uwaga odrzucona
Io	18.06. 2026 r.	 (Uwaga L.dz 5893)	1UA-PS i 2UA-PS		X	Zmiana zapisu dot. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1,2 na 2,0 Współczynnik ten został ustalony w oparciu o parametry okolicznej zabudowy. Zwiększenie tego parametru na 2,0 wpłynie negatywnie na ład przestrzenny panujący na analizowanym obszarze Uwaga odrzucona

1p	18.06. 2026 r.	 (Uwaga L.dz 5893)	1UA-PS i 2UA-PS		X	Zmiana przeznaczenia terenów 1UA-PS i 2UA-PS na usługi, usługi biurowe, i administracji, handel, gastronomię, usługi turystyki, usługi zdrowia, usługi społeczne, rzemiosło nieuciążliwe, składy i magazyny Sprzeczne z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) „dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli”
2	18.06. 2026 r.	 (Uwaga L.dz 5915)			X	Uwaga złożona z wykorzystaniem formularza innego niż określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509) – pozostawia się bez rozpoznania (należy jednak dodać, że uwagi są tożsame jak w piśmie oznaczonym L.dz 5893

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie

WÓJT
mgr Władysław Łukasik
.....
(podpis wójta, burmistrza, prezydenta miasta**)

*) Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy uwaga, np. numer działki ewidencyjnej, nazwę i numer obrębu ewidencyjnego, nazwę ulicy, nazwę miejscowości.

**) Niepotrzebne skreślić.