



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

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⁾

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):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶ Wnoszę o ustalenie dla działki o nr ewid.35/1, obręb Trzciano, gmina Ryńsk:

1. W pierwszej kolejności strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ** na całości działki z pełnym profilem dodatkowym, ale bez terenu lasu. Teren działki zlokalizowany jest w odległości ok 150 m od budynków mieszkalnych (wyznaczonych stref SJ), posiada połączenie geodezyjne z drogą publiczną oraz możliwość zaopatrzenia w zakresie dostaw energii elektrycznej. Należy zauważyć, że układ stref zaproponowany w projekcie planu ogólnego gminy w szczególności np. w obrębie Trzciano, gdzie strefy SJ funkcjonują jako samodzielne wyspy jest akceptowalny nawet w najbliższym sąsiedztwie. Strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej mieszają się ze strefami SJ. Nic nie stoi zatem na przeszkodzie aby podobnie jak pobliskie strefy SJ zlokalizować ją również na mojej nieruchomości. Kwestie obsługi komunikacyjnej działki mogą zostać odpowiednio rozwiązane na gruncie ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce nieruchomościami, a samo połączenie działki z drogą publiczną to sprawy techniczne, które przy poziomie ogólności dokumentu nie powinny mieć znaczenia. Tak bliskie sąsiedztwo zabudowy w pełni uzasadnia wprowadzenie na działkę strefy SJ tym bardziej, że gmina traktuje sąsiednią zabudowę jako jednorodzinną (wyznaczając tu strefę SJ). Należy zauważyć, że sporządzając projekt planu ogólnego dość elastycznie podchodzi się w przypadku terenu gminy do kształtowania i wyznaczania lokalizacji dla stref SJ. W części przypadków są to oczywiście inwentaryzacje istniejącej zabudowy, ale w części ta inwentaryzacja łączona jest z rozszerzaniem stref SJ na działki niezabudowane, nawet bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na działce 188/3, obręb Przydwórz wyznaczona została strefa SJ pomimo tego, że dla działki nie obowiązuje mpzp, działka nie jest zabudowana (wg aktualnych zdjęć). Na działce 13/2, obręb Łabędź wyznaczona została ponad normatywnie względem całej miejscowości strefa SJ. Na dz. 108/3, obręb Trzciano oprócz zinwentaryzowania istniejącej zabudowy doszło do rozszerzenia obszaru na sąsiednią działkę. Prawdopodobnie jest więcej tego typu przykładów niekonsekwencji planistycznej w ustalaniu stref SJ.

W takiej sytuacji proszę o podobne potraktowanie mojej nieruchomości i wyznaczenie na niej strefy SJ. Wskazanie na mojej działce strefy SJ w mojej ocenie nie będzie wyłomem w polityce przestrzennej gminy prezentowanej w projekcie planu ogólnego. Zaznaczam, że jestem świadoma, że samo ustalenie w planie ogólnym strefy SJ nie umożliwia mi uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jednak znacznie przybliży do tego, aby gmina mogła uchwalić np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w sposób kompleksowy rozwiąże zarówno kwestie komunikacyjne jak i zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wnoszę z ostrożności o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy 415 SZ na teren m.in. mojej działki. Wyznaczenie na działce strefy SJ w przypadku uwzględnienia uwagi będzie zgodne z oczekiwaniami jednakże tylko w sposób iluzoryczny da możliwość nieskrępowanego rozwoju na przedmiotowej działce, gdyż uzależnione jest od dobrej woli gminy co do sporządzenia mpzp. Rozporządzenie w sprawie wyznaczania strefy OUZ dopuszcza rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na mapie stanowiącej załącznik do uwagi wskazana jest propozycja wprowadzenia zakresu OUZ. Dodatkowo należy zauważyć, że na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu ogólnego Gminy Ryńsk można stwierdzić, że gmina nie wykorzystwała w pełni dopuszczalnego prawem limitu wyznaczenia obszarów zabudowy mieszkaniowej ani maksymalnego możliwego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Rozwój mieszkalnictwa jest jednym z priorytetów gminy, stąd też interesy gminy winny być zgodne z interesem właściciela nieruchomości. Wprowadzenie na działkę strefy SJ będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy.

Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości. Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu.

2. W przypadku braku możliwości wprowadzenia strefy SJ w sposób wskazany w pkt 1 wnoszę o wprowadzenie na całą działkę strefy SZ z pełnym profilem dodatkowym, ale bez terenu lasu. Strefa ta również pozwoli na wykorzystanie potencjału terenu. Będzie ona niewątpliwie uzupełnieniem dla wyznaczonych już terenów SZ. Bezsprzecznie stanowić będzie również o kontynuacji zastanej funkcji w miejscowości. Teren działki zlokalizowany jest w odległości ok 150 m od budynków mieszkalnych, posiada połączenie geodezyjne z drogą publiczną oraz możliwość zaopatrzenia w zakresie dostaw energii elektrycznej. Należy zauważyć, że układ stref zaproponowany w projekcie planu ogólnego gminy w szczególności np. w obrębie Trzciano, gdzie strefy SZ funkcjonują jako samodzielne wyspy jest

akceptowalny. Strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej mieszają się ze strefami SJ. Nic nie stoi na przeszkodzie aby podobnie jak pobliskie strefy SZ zlokalizować ją również na mojej nieruchomości. Kwestie obsługi komunikacyjnej działki mogą zostać odpowiednio rozwiązane na gruncie ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce nieruchomościami, a samo połączenie działki z drogą publiczną to sprawy techniczne, które przy poziomie ogólności dokumentu nie powinny mieć znaczenia. Tak bliskie sąsiedztwo zabudowy zagrodowej w pełni uzasadnia wprowadzenie na działce strefy SZ tym bardziej, że gmina traktuje sąsiednią zabudowę jako SZ. Należy zauważyć, że sporządzając projekt planu ogólnego dość elastycznie podchodzi się w przypadku terenu gminy do kształtowania i wyznaczania lokalizacji dla stref SZ. W części przypadków są to oczywiście inwentaryzacje istniejącej zabudowy, ale w części ta inwentaryzacja łączona jest z rozszerzaniem stref SZ na części niezabudowane, nawet bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji proszę o podobne potraktowanie mojej nieruchomości i wyznaczenie na niej strefy SZ. Wskazanie na mojej działce strefy SZ w mojej ocenie nie będzie wyłomem w polityce przestrzennej gminy prezentowanej w projekcie planu ogólnego. Nadmieniam, że analiza sąsiedztwa wykazana przy rozpatrywaniu mojej sprawy dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wykluczała na mojej działce lokalizacji zabudowy zagrodowej tj. budynku mieszkalnego z obiektami towarzyszącymi np. budynkiem gospodarczym związanym z produkcją rolną czy też budynkiem garażowym (służącym gospodarce rolnej). Zaznaczam, że jestem świadoma, że samo ustalenie w planie ogólnym strefy SZ nie umożliwia mi uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jednak znacznie przybliża do tego, aby gmina mogła uchwalić np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w sposób kompleksowy rozwiąże zarówno kwestie komunikacyjne jak i zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wnoszę z ostrożności o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy 415 SZ na teren m.in. mojej działki. Wyznaczenie na działce strefy SZ w przypadku uwzględnienia uwagi będzie zgodne z oczekiwaniami jednakże tylko w sposób iluzoryczny da możliwość nieskrępowanego rozwoju na przedmiotowej działce, gdyż uzależnione jest od dobrej woli gminy co do sporządzenia mpzp. Rozporządzenie w sprawie wyznaczania strefy OUZ dopuszcza rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na mapie stanowiącej załącznik do uwagi wskazana jest propozycja wprowadzenia zakresu OUZ. Dodatkowo należy zauważyć, że na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu ogólnego Gminy Ryńsk można stwierdzić, że gmina nie wykorzystwała w pełni dopuszczalnego prawem limitu wyznaczenia obszarów zabudowy mieszkaniowej ani maksymalnego możliwego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Wprowadzenie na działce strefy SZ będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy. Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości. Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu.

3. W przypadku braku możliwości wyznaczenia na działce stref SJ i SZ wnoszę o wyznaczenia na działce strefy SU. Nie podlega ona bilansowaniu i niewątpliwie stanowi odpowiednią alternatywę dla strefy SJ i SZ. Ponadto daje ona możliwość wykorzystania terenu pod rozwój działalności jaką prowadzi (usługa). Teren działki zlokalizowany jest w odległości ok 150 m od budynków mieszkalnych, posiada połączenie geodezyjne z drogą publiczną oraz możliwość zaopatrzenia w zakresie dostaw energii elektrycznej. Lokalizacja takiej strefy na mojej nieruchomości stanowić będzie uzupełnienie wyznaczonych stref SJ i SZ na terenie miejscowości. Zauważyć należy, że w strefie SJ w profilu podstawowym znajdują się usługi, stąd podkreśla to również walor strefy usługowej, która już w ramach zapisów projektu planu ogólnego jest wprowadzana poprzez wyznaczenie stref SJ. Rozwój usług jest jednym z priorytetów gminy stąd też interesy gminy winny być zgodne z interesem właściciela nieruchomości. Uszczegółowienie katalogu usług mogłoby nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie na działce strefy SU będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy na działce objętej uwagą. Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości. Jednocześnie wnoszę z ostrożności o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy 415 SZ na teren m.in. mojej działki. Wyznaczenie na działce strefy SU w przypadku uwzględnienia uwagi będzie zgodne z oczekiwaniami jednakże tylko w sposób iluzoryczny da możliwość nieskrępowanego rozwoju na przedmiotowej działce, gdyż uzależnione jest od dobrej woli gminy co do sporządzenia mpzp. Rozporządzenie w sprawie wyznaczania strefy OUZ dopuszcza rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na mapie stanowiącej załącznik do uwagi wskazana jest propozycja wprowadzenia zakresu OUZ. Dodatkowo należy zauważyć, że na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu ogólnego

Gminy Ryńsk można stwierdzić, że gmina nie wykorzystwała w pełni dopuszczalnego prawem limitu maksymalnego możliwego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu.

4. W przypadku braku możliwości wprowadzenia strefy SJ, SZ, SU w sposób opisany w pkt 1 – 3 wnoszę o wprowadzenie strefy zieleni naturalnej SN z pełnym profilem dodatkowym, ale bez terenu lasu. Strefa ta również pozwoli na wykorzystanie potencjału terenu. Strefa SN będzie niewątpliwie uzupełnieniem dla terenów SJ i SZ. Nie podlega ona bilansowaniu i niewątpliwie stanowi alternatywę dla stref SJ, SZ oraz typowej strefy usług SU. Strefa SN pozwoli na realizację usług np. sportu i rekreacji, rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, edukacji, zdrowia. Teren działek zlokalizowany jest w atrakcyjnej przyrodniczo i ekofizjograficznie lokalizacji. Rozwój usług jest jednym z priorytetów gminy stąd też interesy gminy winny być zgodne z interesem właściciela nieruchomości. Uszczegółowienie katalogu usług mogłoby nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie na działce strefy SN będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy na działce objętej uwagą. Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości. Jednocześnie wnoszę z ostrożności o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy 415 SZ na teren m.in. mojej działki. Wyznaczenie na działce strefy SN w przypadku uwzględnienia uwagi będzie zgodne z oczekiwaniami jednakże tylko w sposób iluzoryczny da możliwość nieskrępowanego rozwoju na przedmiotowej działce, gdyż uzależnione jest od dobrej woli gminy co do sporządzenia mpzp. Rozporządzenie w sprawie wyznaczania strefy OUZ dopuszcza rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na mapie stanowiącej załącznik do uwagi wskazana jest propozycja wprowadzenia zakresu OUZ. Dodatkowo należy zauważyć, że na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu ogólnego Gminy Ryńsk można stwierdzić, że gmina nie wykorzystwała w pełni dopuszczalnego prawem limitu maksymalnego możliwego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu.

Obecne przeznaczenie pod strefę otwartą w projekcie planu ogólnego powoduje sytuację w której moja nieruchomość pomimo naturalnego potencjału lokalizacyjnego jest warta tyle co teren rolny. Wprowadzenie stref wskazanych w pkt 1 – 4 innych aniżeli strefa otwarta umożliwi uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydanie stosownych decyzji o warunkach zabudowy przy założeniu zgodności z przepisami odrębnymi. Obecnie zaprojektowana strefa otwarta nie daje żadnych możliwości wykorzystania potencjału działki. Podsumowując proszę o dokładne zbadanie możliwości uwzględnienia mojej uwagi, również w oderwaniu od dotychczasowej historii przedmiotowego terenu. Plan ogólny zadecyduje o przyszłości mojej nieruchomości stąd też proszę o stworzenie jakichkolwiek ram do wprowadzenia na niej możliwości rozwoju zabudowy. Uwarunkowania lokalizacji przedstawiam na mapie w ramach załącznika nr 1.

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 Gminy Ryńsk-projekt	041705_2.00 18.35/1	☒ tak ☐ nie	Załącznik nr 1

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. ¹	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	Plan ogólny gminy Ryńsk-projekt	041705_2.00 18.35/1	☒ tak ☐ nie	SJ SZ, SU, SN (patrz. pkt. 7.1 i załącznik nr 1)	40 % lub Zgodnie z przepisami odrębnymi	12,0 m	Zgodnie z przepisami odrębnymi min. dla poszczególnych stref.

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⁾ Załącznik 1

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: 20.07.2026r.

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 krajoobrazowego.

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 nr 1

Wnoszę o ustalenie dla działki o nr ewid.35/1, obręb Trzciano, gmina Ryńsk:

1. W pierwszej kolejności strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ** na całości działki z pełnym profilem dodatkowym, ale bez terenu lasu. Teren działki zlokalizowany jest w odległości ok 150 m od budynków mieszkalnych (wyznaczonych stref SJ), posiada połączenie geodezyjne z drogą publiczną oraz możliwość zaopatrzenia w zakresie dostaw energii elektrycznej. Należy zauważyć, że układ stref zaproponowany w projekcie planu ogólnego gminy w szczególności np. w obrębie Trzciano, gdzie strefy SJ funkcjonują jako samodzielne wyspy jest akceptowalny nawet w najbliższym sąsiedztwie. Strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej mieszają się ze strefami SJ. Nic nie stoi zatem na przeszkodzie aby podobnie jak pobliskie strefy SJ zlokalizować ją również na mojej nieruchomości. Kwestie obsługi komunikacyjnej działki mogą zostać odpowiednio rozwiązane na gruncie ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce nieruchomościami, a samo połączenie działki z drogą publiczną to sprawy techniczne, które przy poziomie ogólności dokumentu nie powinny mieć znaczenia. Tak bliskie sąsiedztwo zabudowy w pełni uzasadnia wprowadzenie na działkę strefy SJ tym bardziej, że gmina traktuje sąsiednią zabudowę jako jednorodzinną (wyznaczając tu strefę SJ). Należy zauważyć, że sporządzając projekt planu ogólnego dość elastycznie podchodzi się w przypadku terenu gminy do kształtowania i wyznaczania lokalizacji dla stref SJ. W części przypadków są to oczywiście inwentaryzacje istniejącej zabudowy, ale w części ta inwentaryzacja łączona jest z rozszerzaniem stref SJ na działki niezabudowane, nawet bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na działce 188/3, obręb Przydwórz wyznaczona została strefa SJ pomimo tego, że dla działki nie obowiązuje mpzp, działka nie jest zabudowana (wg aktualnych zdjęć). Na działce 13/2, obręb Łabędź wyznaczona została ponad normatywnie względem całej miejscowości strefa SJ. Na dz. 108/3, obręb Trzciano oprócz zinventaryzowania istniejącej zabudowy doszło do rozszerzenia obszaru na sąsiednią działkę. Prawdopodobnie jest więcej tego typu przykładów niekonsekwencji planistycznej w ustalaniu stref SJ. W takiej sytuacji proszę o podobne potraktowanie mojej nieruchomości i wyznaczenie na niej strefy SJ. Wskazanie na mojej działce strefy SJ w mojej ocenie nie będzie wyłomem w polityce przestrzennej gminy prezentowanej w projekcie planu ogólnego. Zaznaczam, że jestem świadoma, że samo ustalenie w planie ogólnym strefy SJ nie umożliwi mi uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jednak znacznie przybliży do tego, aby gmina mogła uchwalić np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w sposób kompleksowy rozwiąże zarówno kwestie komunikacyjne jak i zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wnoszę z ostrożności o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy 415 SZ na teren m.in. mojej działki. Wyznaczenie na działce strefy SJ w przypadku uwzględnienia uwagi będzie zgodne z oczekiwaniami jednakże tylko w sposób iluzoryczny da możliwość nieskrępowanego rozwoju na przedmiotowej działce, gdyż uzależnione jest od dobrej woli gminy co do sporządzenia mpzp. Rozporządzenie w sprawie wyznaczania strefy OUZ dopuszcza rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na mapie stanowiącej załącznik do uwagi wskazana jest propozycja wprowadzenia zakresu OUZ. Dodatkowo należy zauważyć, że na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu ogólnego Gminy Ryńsk można stwierdzić, że gmina nie wykorzystwała w pełni dopuszczalnego prawem limitu wyznaczenia obszarów zabudowy mieszkaniowej ani maksymalnego możliwego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Rozwój mieszkalnictwa jest jednym z priorytetów gminy, stąd też interesy gminy winny być zgodne z interesem właściciela nieruchomości. Wprowadzenie na działkę strefy SJ będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy. Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości. Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu.
2. W przypadku braku możliwości wprowadzenia strefy SJ w sposób wskazany w pkt 1 wnoszę o wprowadzenie na całej działce strefy SZ z pełnym profilem dodatkowym, ale bez terenu lasu. Strefa ta

również pozwoli na wykorzystanie potencjału terenu. Będzie ona niewątpliwie uzupełnieniem dla wyznaczonych już terenów SZ. Bezsprzecznie stanowić będzie również o kontynuacji zastanej funkcji w miejscowości. Teren działki zlokalizowany jest w odległości ok 150 m od budynków mieszkalnych, posiada połączenie geodezyjne z drogą publiczną oraz możliwość zaopatrzenia w zakresie dostaw energii elektrycznej. Należy zauważyć, że układ stref zaproponowany w projekcie planu ogólnego gminy w szczególności np. w obrębie Trzciano, gdzie strefy SZ funkcjonują jako samodzielne wyspy jest akceptowalny. Strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej mieszają się ze strefami SJ. Nic nie stoi na przeszkodzie aby podobnie jak pobliskie strefy SZ zlokalizować ją również na mojej nieruchomości. Kwestie obsługi komunikacyjnej działki mogą zostać odpowiednio rozwiązane na gruncie ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce nieruchomościami, a samo połączenie działki z drogą publiczną to sprawy techniczne, które przy poziomie ogólności dokumentu nie powinny mieć znaczenia. Tak bliskie sąsiedztwo zabudowy zagrodowej w pełni uzasadnia wprowadzenie na działkę strefy SZ tym bardziej, że gmina traktuje sąsiednią zabudowę jako SZ. Należy zauważyć, że sporządzając projekt planu ogólnego dość elastycznie podchodzi się w przypadku terenu gminy do kształtowania i wyznaczania lokalizacji dla stref SZ. W części przypadków są to oczywiście inwentaryzacje istniejącej zabudowy, ale w części ta inwentaryzacja łączona jest z rozszerzaniem stref SZ na części niezabudowane, nawet bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji proszę o podobne potraktowanie mojej nieruchomości i wyznaczenie na niej strefy SZ. Wskazanie na mojej działce strefy SZ w mojej ocenie nie będzie wyłomem w polityce przestrzennej gminy prezentowanej w projekcie planu ogólnego. Nadmieniam, że analiza sąsiedztwa wykazana przy rozpatrywaniu mojej sprawy dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wykluczała na mojej działce lokalizacji zabudowy zagrodowej tj. budynku mieszkalnego z obiektami towarzyszącymi np. budynkiem gospodarczym związanym z produkcją rolną czy też budynkiem garażowym (służącym gospodarce rolnej). Zaznaczam, że jestem świadoma, że samo ustalenie w planie ogólnym strefy SZ nie umożliwi mi uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jednak znacznie przybliży do tego, aby gmina mogła uchwalić np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w sposób kompleksowy rozwiąże zarówno kwestie komunikacyjne jak i zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wnoszę z ostrożności o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy 415 SZ na teren m.in. mojej działki. Wyznaczenie na działce strefy SZ w przypadku uwzględnienia uwagi będzie zgodne z oczekiwaniami jednakże tylko w sposób iluzoryczny da możliwość nieskrępowanego rozwoju na przedmiotowej działce, gdyż uzależnione jest od dobrej woli gminy co do sporządzenia mpzp. Rozporządzenie w sprawie wyznaczania strefy OUZ dopuszcza rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na mapie stanowiącej załącznik do uwagi wskazana jest propozycja wprowadzenia zakresu OUZ. Dodatkowo należy zauważyć, że na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu ogólnego Gminy Ryńsk można stwierdzić, że gmina nie wykorzystwała w pełni dopuszczalnego prawem limitu wyznaczenia obszarów zabudowy mieszkaniowej ani maksymalnego możliwego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Wprowadzenie na działkę strefy SZ będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy. Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości. Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu.

3. W przypadku braku możliwości wyznaczenia na działce stref SJ i SZ wnoszę o wyznaczenia na działce strefy SU. Nie podlega ona bilansowaniu i niewątpliwie stanowi odpowiednią alternatywę dla strefy SJ i SZ. Ponadto daje ona możliwość wykorzystania terenu pod rozwój działalności jaką prowadzę (usługa). Teren działki zlokalizowany jest w odległości ok 150 m od budynków mieszkalnych, posiada połączenie geodezyjne z drogą publiczną oraz możliwość zaopatrzenia w zakresie dostaw energii elektrycznej. Lokalizacja takiej strefy na mojej nieruchomości stanowić będzie uzupełnienie wyznaczonych stref SJ i SZ na terenie miejscowości. Zauważyć należy, że w strefie SJ w profilu podstawowym znajdują się usługi, stąd podkreśla to również walor strefy usługowej, która już w ramach zapisów projektu planu ogólnego jest wprowadzana poprzez wyznaczenie stref SJ. Rozwój usług jest jednym z priorytetów gminy stąd też interesy gminy winny być zgodne z interesem właściciela nieruchomości. Uszczegółowienie katalogu usług mogłoby nastąpić w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie na działce strefy SU będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy na działce objętej uwagą. Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości. Jednocześnie wnoszę z ostrożności o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy 415 SZ na teren m.in. mojej działki. Wyznaczenie na działce strefy SU w przypadku uwzględnienia uwagi będzie zgodne z oczekiwaniami jednakże tylko w sposób iluzoryczny da możliwość nieskrępowanego rozwoju na przedmiotowej działce, gdyż uzależnione jest od dobrej woli gminy co do sporządzenia mpzp. Rozporządzenie w sprawie wyznaczania strefy OUZ dopuszcza rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na mapie stanowiącej załącznik do uwagi wskazana jest propozycja wprowadzenia zakresu OUZ. Dodatkowo należy zauważyć, że na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu ogólnego Gminy Ryńsk można stwierdzić, że gmina nie wykorzystwała w pełni dopuszczalnego prawem limitu maksymalnego możliwego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu.

4. W przypadku braku możliwości wprowadzenia strefy SJ, SZ, SU w sposób opisany w pkt 1 – 3 wnoszę o wprowadzenie strefy zieleni naturalnej SN z pełnym profilem dodatkowym, ale bez terenu lasu. Strefa ta również pozwoli na wykorzystanie potencjału terenu. Strefa SN będzie niewątpliwie uzupełnieniem dla terenów SJ i SZ. Nie podlega ona bilansowaniu i niewątpliwie stanowi alternatywę dla stref SJ, SZ oraz typowej strefy usług SU. Strefa SN pozwoli na realizację usług np. sportu i rekreacji, rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, edukacji, zdrowia. Teren działek zlokalizowany jest w atrakcyjnej przyrodniczo i ekofizjograficznie lokalizacji. Rozwój usług jest jednym z priorytetów gminy stąd też interesy gminy winny być zgodne z interesem właściciela nieruchomości. Uszczegółowienie katalogu usług mogłoby nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie na działce strefy SN będzie miało również wymiar finansowy, gdyż daje realną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy na działce objętej uwagą. Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości. Jednocześnie wnoszę z ostrożności o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy 415 SZ na teren m.in. mojej działki. Wyznaczenie na działce strefy SN w przypadku uwzględnienia uwagi będzie zgodne z oczekiwaniami jednakże tylko w sposób iluzoryczny da możliwość nieskrępowanego rozwoju na przedmiotowej działce, gdyż uzależnione jest od dobrej woli gminy co do sporządzenia mpzp. Rozporządzenie w sprawie wyznaczania strefy OUZ dopuszcza rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na mapie stanowiącej załącznik do uwagi wskazana jest propozycja wprowadzenia zakresu OUZ. Dodatkowo należy zauważyć, że na podstawie analizy uzasadnienia projektu planu ogólnego Gminy Ryńsk można stwierdzić, że gmina nie wykorzystwała w pełni dopuszczalnego prawem limitu maksymalnego możliwego poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Uwaga powinna być dokładnie przeanalizowana pod kątem możliwości potencjału rozwoju przedmiotowego terenu.

Obecne przeznaczenie pod strefę otwartą w projekcie planu ogólnego powoduje sytuację w której moja nieruchomość pomimo naturalnego potencjału lokalizacyjnego jest warta tyle co teren rolny. Wprowadzenie stref wskazanych w pkt 1 – 4 innych aniżeli strefa otwarta umożliwi uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydanie stosownych decyzji o warunkach zabudowy przy założeniu zgodności z przepisami odrębnymi. Obecnie zaprojektowana strefa otwarta nie daje żadnych możliwości wykorzystania potencjału działki. Podsumowując proszę o dokładne zbadanie możliwości uwzględnienia mojej uwagi, również w oderwaniu od dotychczasowej historii przedmiotowego terenu. Plan ogólny zadecyduje o przyszłości mojej nieruchomości stąd też proszę o stworzenie jakichkolwiek ram do wprowadzenia na niej możliwości rozwoju zabudowy. Uwarunkowania lokalizacji przedstawiam na mapie w ramach załącznika nr 1.

MAPA Z LOKALIZACJĄ TERENU I UWARUNKOWANIAM

