



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: URZĄD GMINY RYBNIK

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

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ wniosek do Planu Ogólnego gminy
nr 2079 z dnia 11.11.2020 r.

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⁾

zał. 1 uzasadnienie uwagi do Planu Ogólnego
dotyczące działek o nr 393, 395, 396, 399.

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: 04.08.2026r.

- 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 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.
- 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.

Łódź. 1 Wnoszenie uwagi do Planu Ogólnego dotyczącego
działek o nr 393, 395, 396, 389.

W nawiązaniu do udostępnienia projektu Planu Ogólnego Gminy Ryńsk składam uwagi i wnoszę o uwzględnienie w projekcie zmian w zakresie określonych stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy.

Projekt Planu Ogólnego Gminy Ryńsk udostępniony dnia 16.07. 2026r. przewiduje dla moich działek o nr 393, 395, 396, 389 położonych w Czystochlebiu strefę otwartą. Przedmiotowe działki nie zostały również objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania dla działek o nr 393, 395, 396, 389 zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie na nich obszaru uzupełnienia zabudowy i zmianę strefy otwartej na rzecz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ewentualnie strefę gospodarczą.

Obecnie działki nr 393,395,396, 389 są niezabudowane, znajdują się obok siebie, a w sąsiedztwie znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi chociaż należące do strefy zagrodowej, warsztat samochodowy ze stacją kontroli pojazdów zaliczany do strefy gospodarczej oraz jedna działka należąca do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, na której będzie się budował dom jednorodzinny.

Pragnę zwrócić uwagę, iż strefa zagrodowa w dzisiejszych czasach traci znaczenie z uwagi na zmiany prawne, przestrzenne i społeczno- gospodarcze. Właściciele małych gospodarstw rolnych, takich jak ja a usytuowanych koło strefy podmiejskiej coraz rzadziej utrzymują się z roli, gdyż nie jest to już tak opłacalne jak kiedyś. Trzeba bowiem spełnić szereg wymogów by legalnie prowadzić gospodarstwo, a ceny chociażby płodów rolnych nie są adekwatne do pracy włożonej w ich uzyskanie. Budynki mieszkalne usytuowane obok moich działek zaliczane do strefy zagrodowej nie pełnią już klasycznej funkcji zagrody mającej a celu utrzymanie i rozwój produkcji rolnej zaś zmierzają raczej do strefy jednorodzinnej.

Kolejną kwestię, którą chciałbym poruszyć jest klasyfikacja gruntów na moich działkach. Na działkach o nr 393, 395, 396 dominują gleby charakteryzujące się słabą jakością, głównie klasy IV i V. Produkcja rolnicza na nich nie jest opłacalna. Na działce o nr 389 co prawda znajduje się fragment gruntów należący do klasy III, jednak nie pełni on żadnej znaczącej roli w procesie produkcji z uwagi na jego niewielkie rozmiary. Chciałabym również podnieść kwestię, iż włączenie tej działki do obszaru uzupełnienia zabudowy spowoduje, iż nie będę musiała starać się o uzyskanie zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntu. Mówi o tym art.7 ust 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Rozwiązaniem optymalnym jest przeznaczenie tych gruntów pod zabudowę zwłaszcza, iż w sąsiedztwie znajduje się strefa jednorodzinna.

Biorąc pod uwagę standardy urbanistyczne wskazane w art.13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r działki moje znajdują się w sąsiedztwie 3 domów usytuowanych w odległości nieco większej niż 100 m. Posiadam również informacje, iż sąsiednie działki dysponują warunkami zabudowy. Odległość od Szkoły Podstawowej nr 2 wynosi ok. 2,5 km. Również odległość od lasu wynosi niecałe 2km. Działki znajdują się obok miasta Wąbrzeźno – do ul. Wolności jest niecały kilometr. Rozpoczyna się także budowa sklepu Dino przy rondzie Toruńskim. Dobra

lokalizacja działek sprawi, że będzie rósł popyt na zabudowę znajdującą się bezpośrednio na obrzeżach miasta.

Działki nie mają uzbrojenia, ale **bardzo łatwo mogą być podłączone do istniejącej sieci infrastruktury technicznej z sąsiednich działek**. Oznacza to, że Gmina nie musi ponosić kosztów budowy przyłączy prądu i wody od zera. **Działka o nr 393 posiada na granicy skrzynkę z prądem**, co świadczy o przeznaczeniu tej działki na cele budowlane. Bardzo ważną kwestią jest **usytuowanie działek przy drodze lokalnej, która w tym roku została wylana asfaltem**. Każda z nich posiada bezpośredni zjazd na tę drogę, która z kolei wychodzi na drogę krajową DK 15. Jest to główna droga łącząca Wąbrzeźno- Toruń, co w przyszłości zapewne zaowocuje zwiększeniem zabudowy wzdłuż tej trasy. W związku z powyższym odcięcie komunikacyjne działki nie wchodzi w rachubę. **Wpisanie moich działek do strefy otwartej zakazującej zabudowę ogranicza moje prawo własności**, której ochrona została zagwarantowana przez Konstytucję RP w art. 21 ust 1. Brak ustanowienia strefy uzupełniania zabudowy spowoduje, że nie będę mogła starać się o warunki zabudowy, mimo iż działki są otoczone budynkami. Ustanowienie więc takich stref nie naruszy interesu publicznego oraz osób trzecich.

Dokonując **analizy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. zwłaszcza art.1 ust 4 pkt 1-4** który mówi iż : *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- -przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, należy stwierdzić, iż moje działki spełniają te wymagania*. Po pierwsze moja nowa zabudowa, która w przyszłości może powstać na przedmiotowych działkach, będzie znajdowała się **niedaleko przystanku autobusowego**. Po drugie niedaleko działek (wzdłuż drogi DK 15) biegnie **chodnik** oraz jest wyznaczona **droga dla rowerzystów**, co ułatwia przemieszczanie się. Zabudowa zdecydowanie nie będzie rozproszona, gdyż będzie umiejscowiona między budynkami mieszkalnymi. Ponadto zamierzam zbudować moje działki, nie będą więc wykorzystane rolniczo.

Gmina kształtując przestrzeń korzysta z władztwa planistycznego, które ma swoje granice. W moim przypadku zostały one przekroczone. Treść planu bez uzasadnienia ogranicza moje prawo własności. Gmina traktuje mój grunt inaczej niż sąsiednie w identycznych uwarunkowaniach. Został więc **złamany art.31 ust. 1 Konstytucji RP**. Ponadto zgodnie z **art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, aby wydać decyzję o warunkach zabudowy (WZ), co najmniej jedna działka sąsiednia

(dostępna z tej samej drogi publicznej) musi pozwalać na określenie wymagań nowej zabudowy. Potwierdza to również linia orzecznicza m.in. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 5 stycznia 2022 r., sygn. II SA/Gd 50/21. W ocenie tego Sądu rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która nakazuje rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Wynika stąd wniosek, iż sąsiedztwo chociażby jednej strefy może kształtować pozostałe strefy. W moim przypadku sąsiedztwo ze strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest podstawą do ustalenia takiej właśnie strefy.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, należy stwierdzić, że przedmiotowe działki mogą być przeznaczone pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stanowić obszar uzupełnienia zabudowy.

