

URZĄD GMINY
RYŃSK
Wpł. 2026 -08- 04
L.dz. 7243 Zat.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

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

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾znajduje się w załączniku.....
.....
.....
.....
.....

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⁾

1) mapa pochodu działki 361/11

2) wzaśmienie uwag do planu ogólnego dotyczące działki nr 361/11

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 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.

*Uzasadnienie uwagi do Planu Ogólnego
dotyczące działki nr 361/11*

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 mojej **działki o nr 361/11 położonej w Czystochlebiu** strefę otwartą. Przedmiotowa działka nie została również objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania dla działki 361/11 zwracam się z wnioskiem o **wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i zmianę strefy otwartej na rzecz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.**

Obecnie działka nr 361/11 jest niezabudowana lecz w jej sąsiedztwie znajdują się **działki zabudowane budynkami mieszkalnymi zaliczonymi do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną bądź leżące w obszarze uzupełnienia zabudowy.**

Biorąc pod uwagę standardy urbanistyczne wskazane w **art.13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r** działka moja znajduje się w sąsiedztwie co najmniej 5 domów usytuowanych w odległości 100 m. Odległość od Szkoły Podstawowej nr 2 wynosi ok. 2km. Również odległość od las wynosi niecałe 2km. **Działka sąsiaduje z miastem Wąbrzeźno – ul. Wolności jest po drugiej stronie.** Rozpoczyna się także budowa sklepu **Dino** przy rondzie Toruńskim. Dobra lokalizacja działki sprawi, że będzie rósł popyt na działki znajdujące się bezpośrednio na obrzeżach miasta. **Sąsiedztwo budynków zdecydowanie wskazuje na kontynuację funkcji.** Niewątpliwie został nauczony **art.61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r** który mówi, iż co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Artykuł ten wskazuje zasadę dobrego sąsiedztwa i kontynuację cech zabudowy. Działka nie ma uzbrojenia, ale bardzo łatwo może być podłączona do istniejącej sieci infrastruktury technicznej z sąsiednich działek. Oznacza to, że Gmina nie musi ponosić kosztów budowy przyłączy prądu i wody od zera. Bardzo ważną kwestią jest **usytuowanie działki bezpośrednio przy drodze publicznej.** Z mojej własności wylany został asfaltowy zjazd na drogę krajową DK 15. Jest to główna droga łącząca Wąbrzeźno- Toruń co w przyszłości zapewne zaowocuje zwiększeniem zabudowy wzdłuż tej trasy. Ponadto z drugiej strony działki jest też możliwość zrobienia bezpośredniego zjazdu na drogę lokalną przy „Kolonce”. W związku z powyższym odcięcie komunikacyjne działki nie wchodzi w rachubę. **Wpisanie mojej działki do strefy otwartej zakazującej zabudowę ogranicza moje prawo własności,** której ochrona została zagwarantowana przez Konstytucję RP w art. 21 ust 1. Pragnę zwrócić uwagę, iż nawet sądy administracyjne poruszają tę kwestię. Jak wspomina w wyroku z dnia **3 czerwca 2026r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku (sygn. akt II SA/Gd 72/26)** wszelkie ograniczenia wprowadzone przez gminy (w tym wrzucenie działki do strefy otwartej muszą wynikać wprost z przepisów i nie mogą być interpretowane przez urzędników rozszerzająco. Brak strefy uzupełniania zabudowy spowoduje, że nie będę mogła starać się o warunki zabudowy, mimo iż działka jest otoczona zarówno obszarem uzupełnienia zabudowy jak i strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową

jednorodzinną. 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 ład 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 moja działka spełnia te wymagania.* Po pierwsze moja nowa zabudowa, która w przyszłości może powstać, będzie miała bezpośredni dostęp do **przystanku autobusowego**. Po drugie wzdłuż działki będzie biegł **chodnik** oraz jest wyznaczona **droga dla rowerzystów**, co ułatwia przemieszczanie się. Po trzecie przyłączenie mojej działki do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną będzie stanowiło **uzupełnienie istniejącej zabudowy poprzez sąsiedztwo budynków zaliczonych do tejże strefy**. Zaliczenie jej więc do innej strefy będzie skutkowało deformacją ład przestrzennego i brakiem kontynuacji funkcji zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa zdecydowanie nie będzie rozproszona, w maju 2025 r. złożyłam wniosek o wydanie warunków zabudowy na budowę 12 budynków jednorodzinnych.

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. Wspomina o tym w **wyroku Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok NSA z dnia 29 stycznia 025r. sygn. akt II OSK 1988/23)**, który podkreśla, że **przekształcenie terenu w strefę otwartą musi być jednak uzasadnione interesem publicznym i zasadą proporcjonalności**. Arbitralna zmiana bez głębszej analizy urbanistycznej może być podstawą do zaskarżenia i unieważnienia uchwały. Gmina traktuje mój grunt inaczej niż sąsiednie w identycznych uwarunkowaniach. Został więc **złamany ar.31 ust. 1 Konstytucji RP**. Chciałam zwrócić uwagę, iż orzecznictwo sądów administracyjnych zmierza w kierunku naturalnego uzupełnienia strefy zabudowy. Jest wiele takich orzeczeń np. **Wyrok WSA w Szczecinie z dnia 14 maja 2026r. (sygn. II SA/Sz 28/26)**, który wskazuje, że **jeśli w danym rejonie dominuje już zabudowa jednorodzinna, formalne usankcjonowanie tej strefy i wyznaczenie kolejnych działek pod domy jednorodzinne stanowi naturalne uzupełnienie ład przestrzennego**, a organ ma więc obowiązek szukać rozwiązań zgodnych z wolą właścicieli, o ile nie burzą one otoczenia.

Kolejną kwestię, którą chciałbym poruszyć jest klasyfikacja gruntów na mojej działce. Dominują gleby charakteryzujące się słabą jakością przez co produkcja rolnicza staje się nie opłacalna. Rozwiązaniem optymalnym jest przeznaczenie tych gruntów pod zabudowę zwłaszcza, iż w sąsiedztwie znajduje się strefa jednorodzinna.

Modyfikacja strefy na mojej działce nie naruszy również przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. oraz ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3.02.1995r.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, należy stwierdzić, że przedmiotowa działka może być przeznaczona pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stanowić obszar uzupełnienia zabudowy.

Y

2-KONCERNOWA
CZYSTOCHELNA 361/11

