

URZĄD GMINY RYJEWÓ

Temat: Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

Nadawca: [REDACTED]

Data: 08.06.2026, 16:43

Adresat: ug@ryjewo.pl

2026 -06- 09

dnia

Nr ewid.

Skierowano

odpis

załącznik

Witam.

W załączniku dodaje "pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego" w celu złożenia wniosku/ uwag do projektowanego Planu Ogólnego dla Gminy Ryjewo.

Z poważaniem [REDACTED]

Ps: Proszę o potwierdzenie otrzymania maila wraz z 5 załącznikami

— Załączniki: —

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego 3.pdf	1,3 MB
Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego 1.pdf	2,2 MB
Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego 5.pdf	1,5 MB
Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego 2.pdf	2,4 MB
Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego 4.pdf	2,3 MB

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Wójt Gminy Ryjewo**

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 O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA

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.

NIŻEJ WYMENIONEJ DZIAŁKI Z PROJEKTOWANEJ STREFY OTWARTET Z ZAWAZEM ZABUDOWY KONTA STREFE WIELOFUNKCYJNA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ (S.T.). UZASADNIENIEM SA WYBRAWIE TUZ PRAWOMOCNE WARUNKI ZABUDOWY

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 ⁸⁾
1	PLAN OGÓLNY GMINY RYTENO	2207052 0004 AR 1 108/10	☒ tak ☐ nie	NA CHWILE OBECNA Z NIEUZASADNIENIEM PRZYCZYNN DZIAŁKA O NUMERZE EWIDENCYJNYM 108/10 W MIEJSCOWOŚCI TROJEC ZNADAJĄCE SIĘ W PROJEKTOWANEJ STREFIE OTWARTET PRZECIŻCIE O ZMIANĘ NA "S.T."

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⁾
WŁAŚCICIEL DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY RYTENO

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: 8.06.2026

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY RYJEWO

Działając na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszam **stanowczy sprzeciw** wobec ustaleń projektu Planu Ogólnego wyłożonego do publicznego wglądu (wraz z wersją PO z dnia 05.06.2026 r. przedłożoną do konsultacji społecznych.) w zakresie dotyczącym mojej nieruchomości – działki o numerze ewidencyjnym **108/10** w miejscowości **Jałowiec**.

Treść uwagi:

Wnoszę o **zmianę** przeznaczenia wyżej wymienionej działki z projektowanej Strefy Otwartej "**SO**" (**zakaz zabudowy**) na strefę wielofunkcyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "**SJ**". Tj. Na taką jaką prezentowane w projekcie Planu Ogólnego posiada najbliższe sąsiedztwo.

Uzasadnienie:

1. *Ochrona praw nabytych*: Dla przedmiotowej działki została wydana decyzja o Warunkach Zabudowy nr **89/2025** z dnia 29.09.2025 r., która stała się ostateczna w dniu 30.10.2025 r. Projektowanie strefy zakazu zabudowy na terenie, dla którego organ niedawno potwierdził możliwość inwestowania, narusza zasadę zaufania obywatela do organów władzy publicznej oraz zasadę ochrony praw nabytych.

2. *Naruszenie interesu prawnego*: Jako właściciel działki, opierając się na prawomocnej decyzji administracyjnej, poczyniłem nakłady i plany inwestycyjne. Wprowadzenie strefy otwartej de facto pozbawia moją nieruchomość statusu działki budowlanej, co drastycznie obniża jej wartość rynkową i narusza moje prawo własności (Art. 64 Konstytucji RP).

3. *Błąd w analizie stanu faktycznego*: Wyznaczenie strefy otwartej na działce posiadającej ostateczną decyzję WZ świadczy o nieuwzględnieniu faktycznego stanu prawno-planistycznego nieruchomości w procesie tworzenia Planu Ogólnego.

Dodatkowe informacje dotyczące **pkt 7.3** niniejszego pisma:

Ze względu na przedłożony do UG Ryjewe wniosek z dnia 07.04.2026 o wprowadzenie zmian do aktualnej decyzji WZ (89/2025) z dnia 24.09.2025 nie jestem w stanie podać dokładnych i przede wszystkim aktualnych danych dotyczących nieruchomości z powodu braku wiedzy na temat aktualnej fazy w jakiej znajduje się ten wniosek, a

bazując na wydanej ostatecznej (z dnia 30.10.2025) decyzji WZ mógłbym nieumyślnie wpisać błędne dane czego oczywiście chciałbym uniknąć.

Podsumowanie:

Załączam niniejsze pismo z powodu braku wystarczającej ilości miejsca na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego na wyjaśnienie moich wątpliwości oraz zwrócenie uwagi na zaistniałą możliwość niekorzystnie planowanych zmian.

Podobną treść uwag wraz z kserokopią ostatecznej decyzji WZ z dnia 30.10.2025 złożyłem w Urzędzie Gminy Ryjewo dnia 13.05.2026.

Składałem ten wniosek na samym początku rozpoczętych konsultacji społecznych tj. 8.06.2026 (okres konsultacji społecznych 05.06.2026 - 05.07.2026).

Jeżeli w czasie ich trwania złożony przeze mnie wniosek o wprowadzenie zmian do wydanej decyzji WZ zostanie rozpatrzony pomyślnie i uzyskam świadczący o tym dokument, zrobię wszystko co w mojej mocy by uaktualnić złożone pismo. Jeżeli natomiast tak się nie stanie proszę o wszelką wyrozumiałość i mimo wszystko chęć pomocy w pozytywnym rozpatrzeniu moich uwag do projektowanego Planu Ogólnego dla Gminy Ryjewo.

Z wyrazami szacunku:...



Wnioskodawca: [REDACTED]
Adres do korespondencji: [REDACTED]
PESEL: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
Do: Wójta Gminy Ryjewo za pośrednictwem Wydziału Planowania Przestrzennego

Ryjewo, dnia 13/05/2026
URZĄD GMINY RYJEWO

Sekretariat
Wpłynęło

2026-05-13

dnia 27/05/2026

załącznik

Skierowano

Podpis

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY RYJEWO

Działając na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszam stanowczy sprzeciw wobec ustaleń projektu Planu Ogólnego wyłożonego do publicznego wglądu (wraz z poprawkami umieszczonymi na stronie BIP UG Ryjewo z dnia 30.04.2026 r.) w zakresie dotyczącym mojej nieruchomości – działki o numerze ewidencyjnym **108/10** w miejscowości **Jałowiec**

Treść uwagi:

Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionej działki z projektowanej Strefy Otwartej (zakaz zabudowy) "SO" na strefę wielofunkcyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar uzupełnienia zabudowy) "SJ/OUZ".

Uzasadnienie:

1. Ochrona praw nabytych:

Dla przedmiotowej działki została wydana decyzja o Warunkach Zabudowy nr 89/2025 z dnia 24.09.2025 r., która stała się ostateczna w dniu 30.10.2025 r. Projektowanie strefy zakazu zabudowy na terenie, dla którego organ niedawno potwierdził możliwość inwestowania, narusza zasadę zaufania obywatela do organów władzy publicznej oraz zasadę ochrony praw nabytych.

2. Naruszenie interesu prawnego:

Jako właściciel działki, opierając się na prawomocnej decyzji administracyjnej, poczyniłem nakłady i plany inwestycyjne. Wprowadzenie strefy otwartej de facto pozbawia moją nieruchomość statusu działki budowlanej, co drastycznie obniża jej wartość rynkową i narusza moje prawo własności (Art. 64 Konstytucji RP).

3. Błąd w analizie stanu faktycznego:

Wyznaczenie strefy otwartej na działce posiadającej ostateczną decyzję WZ świadczy o nie uwzględnieniu faktycznego stanu prawno-planistycznego nieruchomości w procesie tworzenia Planu Ogólnego.

W załączeniu przesyłam kserokopię ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

Z poważaniem. [REDACTED]

Załącznik: Kserokopia ostatecznej decyzji WZ z dnia 30.10.2025 r

dnia 30.10.2025

Ryjewo, dnia 22.12.2025

Ryjewo, dnia 24.09.2025 r.

DECYZJA Nr 89/2025

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dalej upzp (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.06.2025 r. [REDAKTOWANE]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu położonego w miejscowości Jałowiec,
dz. ewid. nr 108/10, obręb 0004 Jałowiec
gmina Ryjewo, powiat kwidziński, woj. pomorskie

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego oraz budynku gospodarczego
rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: zgodnie z Załącznikiem nr 1 do decyzji,
- 2) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 z tolerancją do 20% (do 0,06)
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 z tolerancją do 20% (do 0,06)
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03
 - dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- 3) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 5,2%
- 4) szerokość elewacji frontowej: 13,5m z tolerancją do 20%, tj. od 10,8m do 16,2m
- 5) wysokość zabudowy: do 8m
- 6) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: 35°-40°
 - rodzaj dachu: dwuspadowy,
 - układu głównych połaci dachu: symetryczny,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 79%
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2
- 9) parametry budynku gospodarczego:
 - szerokość elewacji frontowej: do 8m
 - wysokość: do 5m
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły,
 - pozostałe ustalenia jak w pkt. 1÷3, 6 i 7.

3. Wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) kwalifikacja inwestycji pod kątem oddziaływania na środowisko:
planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stanowi przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 71 ust 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska, oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.), a tym samym nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 2) warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska: *wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie stanowi zagrożenia dla ww. uwarunkowań,*
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów o ochronie środowiska: *nie dotyczą wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.*

4. Wymagania w zakresie ochrony przyrody:

- 1) *na terenie objętym wnioskiem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.),*