

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Ryczywół, ul. Mickiewicza 10, 64-630 Ryczywół

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 [REDACTED]

Kraj: Polska Województwo: wielkopolskie

Powiat: M. Poznań Gmina: M. Poznań

Ulica: [REDACTED] Nr domu: [REDACTED] Nr lokalu: -

Miejscowość: [REDACTED] Kod pocztowy: 60-692

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [REDACTED]

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

Imię i nazwisko lub nazwa [REDACTED]

Kraj: Polska Województwo: wielkopolskie

Powiat: M. Poznań Gmina: M. Poznań

Ulica: [REDACTED] Nr domu: [REDACTED] Nr lokalu: -

Miejscowość: [REDACTED] Kod pocztowy: 60-689 Poznań

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [REDACTED]

Nr tel. (nieobowiązkowo): -

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾: -

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: -

URZĄD GMINY
RYCZYWÓŁ

Wpł.

16. 01. 2026

dn.

L. dz. 458

Podpis: P. Siodak

Stwierdzenie: p. Grywałd

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. Treść⁷⁾

Wnioskodawcy: Andrzej Górny oraz Ireneusz Górny są właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr 193/43, położonej w Gorzewie, województwo wielkopolskie, powiat obornicki, gmina Ryczywół, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1D/00024399/0, zwanej dalej także „Działką”, w udziale wynoszącym po 1/2 (jedna druga) każdy z nich.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XXXI/280/2021 Rady Gminy Ryczywół z dnia 29 października 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Gorzewo i Ryczywół, gmina Ryczywół („mpzp”) **Działka oznaczona jest symbolem RU - jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.**

Plan ogólny gminy Ryczywół („plan ogólny”) na dzień złożenia niniejszego wniosku nie został jeszcze sporządzony, zaś z posiadanych przez Wnioskodawców informacji wynika, że projekt planu ogólnego nie został sporządzony.

W Ewidencji Gruntów i Budynków („EGiB”) Działka oznaczona jest symbolem klasoużytku: Br/R1IIa.

Działka zabudowana jest: dwoma halami magazynowymi, które są identyczne w zakresie parametrów i rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych, jak również budynkiem gospodarczym. Budynki te od wielu lat są nieużytkowane, nieremontowane i niekonserwowane.

Andrzej Górny planuje prowadzić na terenie Działki działalność gospodarczą związaną ze szkoleniami w zakresie obronności. Szczegółowy zakres przystosowania budynków gospodarczo-magazynowych dla szkoleń w zakresie obronności i związanego z tym utworzenia na terenie Działki ośrodka dydaktyczno-szkoleniowego, stanowi przedmiot opracowania sporządzonego w listopadzie 2025 roku przez mgr inż. Andrzeja Nowickiego, na zlecenie Andrzeja Górnego („Opracowanie”), którego kopia stanowi załącznik do niniejszego wniosku. Opracowanie to zawiera w szczególności:

- opis działalności ośrodka dydaktyczno-szkoleniowego;
- charakterystykę Działki;
- opis inwentaryzacyjny budynków;
- ocenę stanu technicznego wraz z zakresem przystosowania;
- charakterystykę zaplecza;
- mapę zasadniczą;
- zagospodarowanie Działki;
- inwentaryzację fotograficzną.

Opracowanie określa zakres planowanych prac dotyczących dwóch hal magazynowych oraz budynku gospodarczego, celem przystosowania Działki do zamierzonej przez Andrzeja Górnego działalności, a także przewiduje zlokalizowanie zaplecza w południowo-zachodnim narożniku Działki, stanowiącego zestaw ośmiu

kontenerów w modułach 2,5 x 6,0 m. Opracowanie przewiduje również kanalizację sanitarną podłączoną do biooczyszczalni.

Obowiązująca treść mpzp, w którym Działka jest oznaczona symbolem RU – jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w ocenie Wnioskodawców uniemożliwia realizację planowanego przedsięwzięcia polegającego na przystosowaniu budynków gospodarczo-magazynowych dla szkoleń w zakresie obronności i związanego z tym utworzenia na terenie Działki ośrodka dydaktyczno-szkoleniowego („**Przedsięwzięcie**”).

W związku z powyższym Wnioskodawcy odrębnym pismem z dnia 15 stycznia 2026 roku złożyli wniosek o zmianę mpzp, poprzez określenie przeznaczenia Działki nr 193/43 w mpzp:

- jako terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem P/U, z jednoczesnym takim ukształtowaniem w mpzp parametrów zagospodarowania Działki, które będzie umożliwiać realizację na terenie Działki planowanego Przedsięwzięcia, zgodnie z Opracowaniem, jak również wykorzystywanie Działki na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na organizacji szkoleń z zakresu obronności;
- ewentualnie jako terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U, z jednoczesnym takim ukształtowaniem w mpzp parametrów zagospodarowania Działki, które będzie umożliwiać realizację na terenie Działki planowanego Przedsięwzięcia, zgodnie z Opracowaniem, jak również wykorzystywanie Działki na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na organizacji szkoleń z zakresu obronności.

Z kolei w niniejszym piśmie Wnioskodawcy wnoszą o:

- **ujęcie Działki nr 193/43 w planie ogólnym jako obszaru uzupełnienia zabudowy, z jednoczesnym umieszczeniem jej w strefie planistycznej usługowej, z uwzględnieniem profili funkcjonalnych: teren usług, teren składów i magazynów, w sposób, który będzie umożliwiać realizację na terenie Działki planowanego Przedsięwzięcia, zgodnie z Opracowaniem, jak również wykorzystywanie Działki na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na organizacji szkoleń z zakresu obronności;**
- **ewentualnie ujęcie Działki nr 193/43 w planie ogólnym jako obszaru uzupełnienia zabudowy, z jednoczesnym umieszczeniem jej w strefie planistycznej gospodarczej, z uwzględnieniem profili funkcjonalnych: teren usług, teren składów i magazynów, w sposób, który będzie umożliwiać realizację na terenie Działki planowanego Przedsięwzięcia, zgodnie z Opracowaniem, jak również wykorzystywanie Działki na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na organizacji szkoleń z zakresu obronności.**

Postulowane przeznaczenie Działki nr 193/43 zdaniem Wnioskodawców **znajduje pełne uzasadnienie w aktualnych uwarunkowaniach urbanistycznych, funkcjonalnych, społecznych i ekonomicznych gminy Ryczywół**. Działka, choć formalnie oznaczona w mpzp jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU, w rzeczywistości nie spełnia już funkcji rolniczej - zabudowa w postaci dwóch hal magazynowych i budynku gospodarczego nie jest obecnie wykorzystywana w żadnym procesie produkcji rolnej ani hodowlanej, a jej parametry techniczne oraz lokalizacja powodują, że **jej racjonalne wykorzystanie w ramach funkcji rolniczej byłoby zdaniem Wnioskodawców niecelowe, nieefektywne i sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju przestrzennego**.

Z urbanistycznego punktu widzenia obszar ten znajduje się w strefie przejściowej pomiędzy terenami rolnymi a obszarami o coraz silniejszej funkcji usługowej i gospodarczej. **W sąsiedztwie występuje zabudowa o charakterze magazynowym, gospodarczym oraz usługowym, oznaczona w mpzp symbolem P/U, co powoduje, że dalsze utrzymywanie dotychczasowego przeznaczenia terenu ma charakter anachroniczny i nie odpowiada rzeczywistej strukturze funkcjonalnej tej części miejscowości.**

Planowane przez Wnioskodawcę utworzenie ośrodka dydaktyczno-szkoleniowego w zakresie obronności idealnie wpisuje się w istniejące uwarunkowania przestrzenne. Adaptacja już istniejących budynków magazynowo-gospodarczych na cele szkoleniowe spowoduje chaosu przestrzennego ani nadmiernej ingerencji w krajobraz, a wręcz przeciwnie – **doprowadzi do rewitalizacji zdegradowanej zabudowy i uporządkowania terenu**. W tym sensie wniosek realizuje fundamentalną zasadę planowania przestrzennego,

jaką jest pierwszeństwo wykorzystania istniejących struktur zabudowy przed zajmowaniem nowych terenów pod inwestycje.

Wnioskowane przeznaczenie terenu ma także silne uzasadnienie funkcjonalne. Planowana działalność ma charakter usługowy i edukacyjny, o wysokiej specjalizacji i znaczeniu społecznym. Ośrodek dydaktyczno-szkoleniowy w zakresie obronności jest funkcją nowoczesną, odpowiadającą aktualnym potrzebom państwa, samorządu i społeczeństwa, zwłaszcza w kontekście zmieniającego się środowiska bezpieczeństwa. Utrzymywanie funkcji rolniczej na tym terenie w ocenie Wnioskodawców prowadziłoby do marnotrawstwa potencjału przestrzennego oraz do blokowania rozwoju ważnych funkcji publicznych i quasi-publicznych.

Argumenty ekonomiczne przemawiają równie jednoznacznie za postulowanym przeznaczeniem Działki nr 193/43 w planie ogólnym. Realizacja ośrodka dydaktyczno-szkoleniowego może oznaczać napływ inwestycji prywatnych, utworzenie miejsc pracy oraz zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości, podatków dochodowych oraz usług towarzyszących. Obecny sposób zagospodarowania Działki nie generuje w zasadzie żadnych istotnych korzyści ekonomicznych ani dla właścicieli, ani dla gminy. Nieużytkowane obiekty popadają w degradację, co w dłuższej perspektywie generuje koszty społeczne i przestrzenne. Wnioskodawcy wskazują, że jednym z celów planowania przestrzennego jest tworzenie warunków dla rozwoju gospodarczego gminy, a organy planistyczne powinny brać pod uwagę realny potencjał ekonomiczny terenów.

Nie do przecenienia są również argumenty społeczne. Ośrodek dydaktyczno-szkoleniowy w zakresie obronności będzie pełnił funkcję edukacyjną, szkoleniową i społeczną, zwiększając poziom przygotowania obywateli do reagowania w sytuacjach kryzysowych oraz wzmacniając kompetencje w zakresie bezpieczeństwa. Tego typu funkcja ma charakter publicznie użyteczny, nawet jeżeli jest realizowana przez podmiot prywatny.

Postulowane przeznaczenie terenu jest również w pełni zgodne z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności. Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości muszą być proporcjonalne i racjonalnie uzasadnione. Utrzymywanie dotychczasowej funkcji na Działce, która w istocie nie nadaje się już do efektywnej produkcji rolnej, prowadziłoby do nadmiernego i nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności Wnioskodawców.

Wreszcie należy podkreślić, że planowana inwestycja nie będzie generowała konfliktów przestrzennych ani środowiskowych. Opracowanie techniczne przewiduje wykorzystanie istniejącej zabudowy, zastosowanie biooczyszczalni ścieków oraz modułowych kontenerów zaplecza, co minimalizuje ingerencję w środowisko i krajobraz. Jest to przykład racjonalnej, zrównoważonej adaptacji istniejącej infrastruktury do nowych funkcji, co w pełni odpowiada współczesnym standardom planowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że postulowane przeznaczenie Działki w planie ogólnym jest nie tylko dopuszczalne, ale wręcz pożądane z punktu widzenia ładu przestrzennego, rozwoju lokalnego, interesu społecznego oraz ochrony prawa własności. Brak uwzględnienia wnioskowanego przeznaczenia prowadziłoby do utrwalenia stanu nieefektywnego i sprzecznego z realnymi potrzebami gminy oraz właścicieli nieruchomości, co pozostawałoby w sprzeczności z zasadami prawidłowego planowania przestrzennego.

Jednocześnie Wnioskodawcy wskazują, że w przypadku, w którym konieczne będzie uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie Działki nr 193/43 w planie ogólnym w sposób określony w niniejszym wniosku – z uwagi na oznaczenie Działki symbolem klasoużytku: Br/R1IIa – Wnioskodawcy wnoszą o zwrócenie się do tego ministra przez Wójta ze stosownym wnioskiem w tym zakresie.

Należy przy tym wskazać, że za przeznaczeniem Działki nr 193/43 na cele nierolnicze przemawia okoliczność, iż Działka ta w zasadzie utraciła swoją rolniczą użyteczność.

W tym stanie rzeczy niniejsze pismo jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Wnioskodawcy wnoszą przy tym o poinformowanie ich o sposobie rozpoznania niniejszego wniosku.

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 ⁶⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny Gminy Ryczywół	Działka nr 193/43, identyfikator działki: 301603_2.0003.193/43	☒ tak ☐ nie	Treść pisma znajduje się w pkt. 7.1 powyżej.

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) ⁹⁾	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 Ryczywół	-	☒ 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).

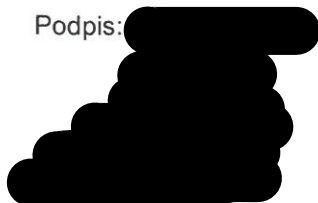
9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ 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 – nie dotyczy.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej – nie dotyczy.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych – nie dotyczy.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.¹⁰⁾
 - Wydruk z systemu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych KW nr PO1O/00024399/0 dotyczący Działki nr 193/43.
 - Kopia opracowania dotyczącego przystosowania budynków gospodarczo-magazynowych dla szkoleń w zakresie obronności, obiekt: Ośrodek dydaktyczno-szkoleniowy, na terenie działki nr 193/43 w Gorzewie, gmina Ryczywół, sporządzonego w listopadzie 2025 roku przez mgr inż. Andrzeja Nowickiego, na zlecenie Andrzeja Górnego.

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: 15 stycznia 2026 roku

Podpis 

Data: 15 stycznia 2026 roku

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⁾ 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.

⁷⁾ 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.

⁸⁾ 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.

⁹⁾ 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.).

¹⁰⁾ 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.