

URZĄD GMINY
RYCZYWÓŁ

Wpł. 20.08.2026 dn. 8853

L. cz. Podpis

Skierowany do:

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

2. RODZAJ PISMAⁱ⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktuⁱⁱ⁾
- ☐ 2.3. wniosek o zmianę aktuⁱⁱⁱ⁾ ☐ 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 PISMO^{iv)}

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⁾

SKŁADAM UWAGI DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY RYCZYKÓF. WNOSZĘ O ZMIANĘ USTALEN DLA DZIAŁEK: 437/18, 437/17, 437/14, 442, 441, 439, 24, 29, 10033/1, 10033/2, 10031, 10032, 443, 444 i 450 POPRZĘZ ZACHOWANIE ICH JAKO TERENÓW OTWARTYCH O CHARAKTERZE ROLNICZYM, BEZ MOŻLIWOŚCI NOWEJ ZABUDOWY, Z ZACHOWANIEM UPRAW POLNYCH. WNOSZĘ O WYKLUCZENIE ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNOWEJ, SKŁADOWEJ, USŁUGOWEJ, MIESZKAWOJEJ, REKREACYJNEJ ORAZ O ODPISANIEM DO FUNKCJI GOSPODARZEJ, PRZEMYSŁOWEJ I REKREACYJNEJ. SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE STANOWI ZAŁĄCZNIK DO FORMULARZA.

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 RYCZYKÓF	437/18, 437/17, 437/14, 442, 441, 439, 10033/1, 29, 10033/2, 443, 10032, 10031, 443, 444, 450	☒ tak ☐ nie	ZACHOWANE CAŁYCH DZIAŁEK JAKO TERENÓW OTWARTYCH O CHARAKTERZE ROLNICZYM BEZ MOŻLIWOŚCI LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY, Z ZACHOWANIEM MOŻLIWOŚCI PROWADZENIA UPRAW POLNYCH. PEŁNE UZASADNIENIE ZAŁĄCZENIU.

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⁾

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO ORAZ WNIOSEK O ZMIANĘ USTALEN DLA TERENÓW OTACZAJĄCYCH ZABYTKOWY ZESPÓŁ PRORSKO-PARKOWY I LUDOM KACH

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: 19.08.2026

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.

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. 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.

ⁱⁱ⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

ⁱⁱⁱ⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

^{iv)} 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.

^{v)} 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.



Wójt Gminy Ryczywół
ul. Mickiewicza 10
64-630 Ryczywół

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO ORAZ WNIOSEK O ZMIANĘ USTALEŃ DLA TERENÓW OTACZAJĄCYCH ZABYTKOWY ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY W LUDOMKACH

W związku z konsultacjami społecznymi dotyczącymi projektu planu ogólnego Gminy Ryczywół, jako właściciel nieruchomości położonej w miejscowości Ludomki na działce nr **437/5**, na której znajduje się zabytkowy dwór wraz z historycznym parkiem, składam niniejsze uwagi i wnoszę o zmianę projektowanych ustaleń planistycznych dotyczących terenów otaczających zespół dworsko-parkowy.

Dwór znajdujący się na działce nr 437/5 jest wpisany do rejestru zabytków, natomiast znajdujący się na tej samej nieruchomości historyczny park objęty jest ochroną ewidencyjną.

Wartość zabytkowa parku oraz jego integralne powiązanie z dworem zostały ponadto jednoznacznie potwierdzone w opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa z dnia **24 maja 2024 r.**

Projektowane obecnie przeznaczenie terenów bezpośrednio otaczających zespół pod funkcje rekreacyjne, a terenów położonych przed zabytkowym dworem pod funkcje gospodarcze/przemysłowe, budzi zasadniczy sprzeciw z punktu widzenia ochrony zabytku, jego otoczenia, ekspozycji oraz historycznego krajobrazu.

W szczególności rozwiązanie takie może doprowadzić do powstania zabudowy trwale zmieniającej otoczenie obiektu, którego znaczenie krajobrazowe i rolę jako dominanty architektonicznej potwierdził Narodowy Instytut Dziedzictwa.

I. ŻĄDANA ZMIANA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego w odniesieniu do działek:

437/8, 437/7, 437/4, 442, 441, 439, 24, 29, 10033/1, 10033/2, 10032, 10031, 443, 444 oraz 450

poprzez objęcie ich takimi ustaleniami planu ogólnego, które zapewnią zachowanie tych nieruchomości jako **terenów otwartych o charakterze rolniczym, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy**, z zachowaniem możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności rolniczej, w szczególności upraw polowych, w tym upraw zbóż.

W szczególności wnoszę o takie określenie stref planistycznych i ich parametrów, aby na wskazanych działkach nie została dopuszczona nowa zabudowa:

- przemysłowa,
- produkcyjna,
- magazynowa,
- składowa,
- usługowa,
- mieszkaniowa,
- rekreacyjna wymagająca realizacji obiektów budowlanych,

ani inne zagospodarowanie powodujące utratę otwartego charakteru krajobrazu otaczającego zabytkowy zespół dworsko-parkowy.

Wnoszę tym samym o odstąpienie od projektowanego przeznaczenia terenów znajdujących się przed zabytkowym dworem pod funkcje gospodarcze/przemysłowe oraz terenów bezpośrednio otaczających zespół pod funkcje rekreacyjne w zakresie, w jakim umożliwiałyby one powstanie nowej zabudowy.

II. SZCZEGÓLNA WARTOŚĆ ZABYTKOWA ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO

Wartość historycznego parku w Ludomkach została poddana szczegółowej analizie przez **Narodowy Instytut Dziedzictwa** na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawił ustalenia opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa z dnia 24 maja 2024 r.

Zgodnie z stanowiskiem:

„Z opinii tej wynika, że park w Ludomkach posiada wartości zabytkowe: historyczne, artystyczne i naukowe.

Jego wartość zabytkowa wynika z faktu, że jest materialnym świadkiem historii regionu, związanej przede wszystkim z rodziną Lipskich, mających wpływ na historię gospodarczą Wielkopolski w XVIII i XIX wieku oraz historii szerszej – mówiącej o udziale gospodarki folwarcznej w kształtowaniu się polskiego krajobrazu wiejskiego.”

Szczególnie istotne z punktu widzenia obecnej procedury planistycznej są dalsze ustalenia dotyczące historycznego sposobu zagospodarowania tego terenu:

„Od tego czasu historyczne mapy topograficzne ukazują zespół dworsko-parkowy zaprowadzony na planie zbliżonym do prostokąta z integralnie powiązanymi: dworem, parkiem i folwarkiem. Zatem park wraz z dworem stanowi dokument dziejów ewoluującego zespołu – komponowania parku dworskiego na podwalinie starszych ogrodów użytkowo-ozdobnych.”

Powyższe ustalenia mają szczególne znaczenie dla oceny projektowanego przeznaczenia gruntów otaczających zabytek.

Narodowy Instytut Dziedzictwa nie ocenia dworu jako obiektu funkcjonującego w oderwaniu od jego otoczenia. Przeciwnie – wskazuje na historyczny związek **dworu, parku i folwarku**, jak również na rolę gospodarki folwarcznej w ukształtowaniu historycznego krajobrazu tego miejsca.

III. DWÓR JAKO DOMINANTA ARCHITEKTONICZNA I ZNACZENIE JEGO EKSPOZYCJI

Jeszcze większe znaczenie dla obecnej procedury planistycznej posiada część stanowiska odnosząca się bezpośrednio do krajobrazu oraz ekspozycji dworu.

W stanowisku Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, opartym na opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa, wskazano:

„[...] pomimo wyżej wspomnianej degradacji, zarówno zasięg jak i forma parku w krajobrazie, pozostają czytelne. Nadal wyraźnie zaznacza się jego powiązanie z wpisanym do rejestru zabytków dworem, który w tym zespole stanowi dominantę architektoniczną. To powiązanie z otoczeniem widoczne jest m.in. poprzez zróżnicowanie terenu – park usytuowany jest na niewielkim stoku, a w jego centralnej części zastosowano obniżenie terenu podkreślające sylwetkę dworu.”

Jest to okoliczność o fundamentalnym znaczeniu dla ustaleń planu ogólnego.

Skoro dwór stanowi **dominantę architektoniczną**, a jego sylwetka i relacja z otaczającym krajobrazem stanowią element wartości zabytkowej całego założenia, sposób zagospodarowania nieruchomości znajdujących się wokół niego oraz na jego przedpolu nie może być rozpatrywany w oderwaniu od ochrony zabytku.

Dopuszczenie zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej lub innej zabudowy kubaturowej przed dworem może doprowadzić do trwałego zaburzenia jego ekspozycji oraz utraty charakteru dominanty architektonicznej.

IV. NID JEDNOZNACZNIE POTWIERDZIŁ ZABYTKOWY CHARAKTER PARKU

W stanowisku Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazano ponadto:

„Według opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa teren przy dworze w m. Ludomki jest bezsprzecznie parkiem, wypełniającym definicję zabytku, który w świetle art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [...] jest świadectwem minionej epoki, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.”

W tym samym stanowisku podkreślono również, że:

„W świetle art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. g ww. ustawy, zabytki będące parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni podlegają ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania.”

Na podstawie powyższych ustaleń Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków **odmówił wyłączenia parku z wojewódzkiej ewidencji zabytków.**

Nie ulega zatem wątpliwości, że przy sporządzaniu planu ogólnego Gmina dysponuje informacją o istnieniu w Ludomkach zespołu posiadającego potwierdzone przez wyspecjalizowaną instytucję państwową wartości historyczne, artystyczne, naukowe i krajobrazowe.

V. USTAWOWY OBOWIĄZEK UWZGLĘDNIENIA OCHRONY ZABYTEKÓW W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM

Ochrona zespołu dworsko-parkowego w Ludomkach nie może zostać potraktowana w procedurze sporządzania planu ogólnego wyłącznie jako formalne odnotowanie faktu wpisania dworu do rejestru zabytków oraz ujęcia historycznego parku w ewidencji zabytków.

Obowiązek uwzględnienia ochrony tego zespołu przy określaniu ustaleń planu ogólnego wynika wprost z przepisów prawa.

Zgodnie z **art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**, ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu ustaleń planów ogólnych gmin.

Stosownie natomiast do **art. 18 ust. 2 pkt 2 i 3** tej ustawy w dokumentach planistycznych należy w szczególności:

- określić rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji;
- ustalić przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami.

Ochrona zabytku na etapie planowania przestrzennego ma zatem również wymiar **prewencyjny**. Ustalenia planistyczne powinny uwzględniać potrzebę zapobiegania zagrożeniom dla wartości zabytkowych, zanim dojdzie do realizacji konkretnych inwestycji.

Szczególne znaczenie dla niniejszej sprawy posiada **art. 19 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**.

Z przepisu tego wynika obowiązek uwzględnienia przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy w szczególności ochrony zabytków nieruchomych objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7 ustawy, **wraz z ich otoczeniem**, a także zabytków ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W przypadku Ludomek oznacza to konieczność uwzględnienia zarówno ochrony wpisanego do rejestru zabytków dworu, jak i historycznego parku objętego ochroną ewidencyjną.

Szczególnego znaczenia nabiera ustawowe odwołanie do **otoczenia zabytku**, ponieważ właśnie znaczenie krajobrazowe i przestrzenne zespołu zostało w przypadku Ludomek indywidualnie zbadane przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.

NID stwierdził istnienie integralnego historycznego powiązania dworu, parku i folwarku, zachowanie czytelności parku w krajobrazie oraz określił wpisany do rejestru dwór jako dominantę architektoniczną zespołu.

Powyższe obowiązki znajdują dodatkowe potwierdzenie w **art. 13b pkt 3 lit. j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, zgodnie z którym ustalenia planu ogólnego określa się z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w tym znajdujących się na jej obszarze zabytków objętych formami ochrony zabytków oraz zabytków ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

Istnienie zespołu dworsko-parkowego w Ludomkach oraz potwierdzone przez NID wartości tego zespołu stanowią zatem **ustawowo wskazane uwarunkowanie, które musi zostać uwzględnione przy określaniu ustaleń planu ogólnego**.

W świetle powyższych przepisów oraz ustaleń Narodowego Instytutu Dziedzictwa szczególne zastrzeżenia budzi dopuszczenie funkcji gospodarczej/przemysłowej na przedpolu zabytkowego dworu oraz funkcji rekreacyjnej umożliwiającej powstanie zabudowy na terenach bezpośrednio otaczających zespół.

Jeżeli realizacja funkcji dopuszczonych w planie ogólnym może w przyszłości doprowadzić do powstania zabudowy:

- konkurującej przestrzennie z zabytkowym dworem,
- ograniczającej jego ekspozycję,
- powodującej utratę jego charakteru jako dominanty architektonicznej,
- przekształcającej otwarty krajobraz rolniczy,
- albo zacierającej historyczną relację pomiędzy dworem, parkiem i dawnym otoczeniem folwarcznym,

to rozwiązania takie powinny zostać szczególnie wnikliwie ocenione pod kątem zgodności z obowiązkami wynikającymi z **art. 18 i 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**.

W ocenie Wnioskodawcy pozostawienie w bezpośrednim otoczeniu i na przedpolu zespołu dworsko-parkowego możliwości powstania nowej zabudowy przemysłowej, gospodarczej lub intensywnej zabudowy rekreacyjnej **nie zapewnia należytej ochrony wartości krajobrazowych zidentyfikowanych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa**.

Z tego względu właściwym rozwiązaniem planistycznym jest zachowanie wskazanych terenów jako **terenów otwartych, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy, z zachowaniem ich rolniczego charakteru i możliwości prowadzenia upraw polowych**.

Rozwiązanie takie pozwoli zachować ekspozycję zabytkowego dworu, jego rolę jako dominanty architektonicznej, otwarty charakter krajobrazu oraz historyczne relacje przestrzenne zespołu.

Jednocześnie wskazuję, że zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Wobec jednoznacznie potwierdzonych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa wartości zabytkowych i krajobrazowych zespołu dworsko-parkowego w Ludomkach, w tym jego czytelności w krajobrazie oraz roli wpisanego do rejestru dworu jako dominanty architektonicznej, przyjęcie rozwiązań planistycznych bez należytego uwzględnienia obowiązków wynikających z art. 18 i 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami może podlegać ocenie również z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

VI. PROJEKTOWANA ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA NA PRZEDPOLU DWORU

Szczególny sprzeciw budzi projektowane przeznaczenie terenów znajdujących się przed zabytkowym dworem pod funkcje gospodarcze lub przemysłowe.

Powstanie w tym miejscu obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych lub innych obiektów o znacznej kubaturze może spowodować:

- przesłonięcie lub istotne ograniczenie ekspozycji zabytkowego dworu,
- utratę jego znaczenia jako dominanty architektonicznej,
- trwałe przekształcenie historycznego krajobrazu,
- zaburzenie relacji przestrzennej pomiędzy dworem, parkiem i historycznym otoczeniem rolniczym,
- wprowadzenie obiektów o skali i charakterze obcym historycznemu krajobrazowi,
- nieodwracalne przekształcenie przedpola widokowego zabytku.

Byłoby to szczególnie trudne do pogodzenia z ustaleniami Narodowego Instytutu Dziedzictwa, które wprost wskazują na znaczenie krajobrazowe zespołu oraz rolę dworu jako dominanty architektonicznej.

VII. FUNKCJA REKREACYJNA NIE GWARANTUJE ZACHOWANIA KRAJOBRAZU

Zastrzeżenia dotyczą również projektowanego przeznaczenia działek otaczających zespół dworsko-parkowy na funkcje rekreacyjne, jeżeli takie przeznaczenie umożliwia realizację nowej zabudowy.

Samo określenie funkcji jako „rekreacyjnej” nie oznacza zachowania terenu w stanie otwartym.

Może ono w przyszłości umożliwiać realizację obiektów rekreacyjnych, noclegowych, gastronomicznych, parkingów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, oświetlenia oraz innych elementów zagospodarowania.

Takie zagospodarowanie może w podobnym stopniu prowadzić do utraty otwartego charakteru otoczenia zabytku.

Z punktu widzenia ochrony wartości wskazanych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa zasadnicze znaczenie ma zatem nie nazwa funkcji terenu, lecz **rzeczywiste zachowanie jego otwartego i niezabudowanego charakteru.**

VIII. ZACHOWANIE KRAJOBRAZU ROLNICZEGO ODPOWIADA HISTORYCZNEMU CHARAKTEROWI MIEJSCA

Narodowy Instytut Dziedzictwa wskazał w swojej opinii na związek zespołu w Ludomkach z gospodarką folwarczną oraz jej udział w kształtowaniu polskiego krajobrazu wiejskiego.

Zachowanie gruntów otaczających dwór i park jako otwartych terenów użytkowanych rolniczo pozostaje zatem spójne z historycznym charakterem tego miejsca.

Otwarte pola nie konkurują wizualnie z zabytkiem, nie przesłaniają jego sylwetki i pozwalają zachować czytelność historycznego krajobrazu.

Z tego względu pozostawienie wskazanych nieruchomości jako terenów otwartych, z możliwością prowadzenia upraw polowych, w tym upraw zbóż, stanowi rozwiązanie najbardziej odpowiadające potrzebie ochrony wartości krajobrazowych zespołu.

IX. PLAN OGÓLNY POWINIEN ZAPOBIEGAĆ KONFLIKTOWI, A NIE GO TWORZYĆ

Planowanie przestrzenne ma charakter długofalowy.

Nieracjonalne byłoby przyjęcie obecnie ustaleń umożliwiających powstanie zabudowy w bezpośrednim otoczeniu zabytku, aby następnie – na etapie realizacji poszczególnych inwestycji – podejmować działania zmierzające do ochrony dworu przed skutkami zabudowy dopuszczonej wcześniej przez samą Gminę.

Ochrona zabytku powinna mieć charakter prewencyjny.

W przypadku zespołu dworsko-parkowego w Ludomkach oznacza to potrzebę pozostawienia odpowiednio szerokiego, otwartego otoczenia krajobrazowego, zabezpieczającego zarówno ekspozycję dworu, jak i relację przestrzenną pomiędzy dworem, parkiem i historycznym krajobrazem rolniczym.

X. WNIOSEK O UZYSKANIE STANOWISKA ORGANÓW OCHRONY ZABYTKÓW

Z uwagi na treść opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa z dnia 24 maja 2024 r. wnoszę, aby przy dalszym procedowaniu projektu planu ogólnego oraz ocenie niniejszych uwag Gmina uwzględniła wskazany dokument i stanowisko właściwych organów ochrony zabytków.

W szczególności wnoszę, aby w ramach przewidzianej prawem procedury planistycznej Gmina zwróciła się do **Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**, a

jeżeli będzie to zasadne również do **Narodowego Instytutu Dziedzictwa**, o zajęcie stanowiska w zakresie wpływu projektowanego zagospodarowania działek:

437/8, 437/7, 437/4, 442, 441, 439, 24, 29, 10033/1, 10033/2, 10032, 10031, 443, 444 oraz 450

na:

1. ekspozycję wpisanego do rejestru zabytków dworu,
2. zachowanie jego charakteru jako dominanty architektonicznej,
3. wartości krajobrazowe zespołu dworsko-parkowego,
4. historyczne powiązanie dworu, parku i dawnego otoczenia folwarcznego,
5. zasadność zachowania otwartego przedpoła widokowego zabytku,
6. możliwość lokalizacji zabudowy przemysłowej/gospodarczej na przedpolu dworu,
7. możliwość lokalizacji zabudowy rekreacyjnej w bezpośrednim otoczeniu zespołu.

Na potwierdzenie powyższych okoliczności powołuję **opinię Narodowego Instytutu Dziedzictwa z dnia 24 maja 2024 r.**

Dokument ten pozostaje w dyspozycji właściwych organów ochrony zabytków. W razie potrzeby ich treść oraz aktualność stanowiska mogą zostać zweryfikowane bezpośrednio w Wielkopolskim Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków lub Narodowym Instytucie Dziedzictwa.

XI. WNIOSEK KOŃCOWY

Mając na uwadze:

- wpis dworu do rejestru zabytków,
- objęcie historycznego parku ochroną ewidencyjną,
- potwierdzone przez Narodowy Instytut Dziedzictwa wartości historyczne, artystyczne i naukowe parku,
- integralne historyczne powiązanie dworu, parku i folwarku,
- zachowaną czytelność zespołu w krajobrazie,
- wskazaną przez NID i WKZ rolę dworu jako dominanty architektonicznej,
- historyczny związek zespołu z krajobrazem wiejskim i gospodarką folwarczną;
- obowiązek uwzględniania ochrony zabytków w procesie planowania przestrzennego,

wnoszę o uwzględnienie niniejszych uwag w całości i zmianę projektu planu ogólnego Gminy Ryczywół poprzez takie określenie stref planistycznych dla działek:

437/8, 437/7, 437/4, 442, 441, 439, 24, 29, 10033/1, 10033/2, 10032, 10031, 443, 444 oraz 450,

aby zapewnić:

- 1. zachowanie wskazanych nieruchomości jako terenów otwartych o charakterze rolniczym;**

2. zachowanie możliwości prowadzenia upraw polowych, w szczególności upraw zbóż;

3. wykluczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy;

4. wykluczenie w szczególności zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej, usługowej, mieszkaniowej oraz rekreacyjnej;

5. zachowanie otwartego krajobrazu stanowiącego otoczenie oraz przedpole ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego;

6. ochronę sylwetki zabytkowego dworu i zachowanie jego charakteru jako dominanty architektonicznej;

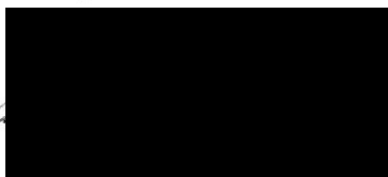
7. zachowanie historycznych i krajobrazowych powiązań pomiędzy dworem, parkiem oraz jego rolniczym otoczeniem.

Jednocześnie wnoszę o odstąpienie od projektowanego przeznaczenia terenów położonych przed dworem pod funkcje gospodarcze/przemysłowe oraz terenów otaczających zespół dworsko-parkowy pod funkcje rekreacyjne w zakresie dopuszczającym realizację nowej zabudowy.

W przypadku nieuwzględnienia niniejszych uwag wnoszę o wskazanie w dokumentacji prac planistycznych sposobu ich rozpatrzenia oraz przedstawienie szczegółowego merytorycznego i prawnego uzasadnienia, w jaki sposób pozostawienie możliwości realizacji zabudowy przemysłowej, gospodarczej lub rekreacyjnej w bezpośrednim otoczeniu i na przedpolu wpisanego do rejestru zabytków dworu realizuje obowiązki wynikające z art. 18 i 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz uwzględnia uwarunkowania wskazane w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności wobec ustaleń Narodowego Instytutu Dziedzictwa dotyczących czytelności zespołu w krajobrazie, integralnego powiązania dworu, parku i folwarku oraz roli dworu jako dominanty architektonicznej.

19.08.2026

data i podpis





PODPIS ZAUFANY

20.08.2026 22:53:15 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

2026-08-20

URZĄD GMINY RYCZYWÓŁ
AE:PL-78202-38928-IIAJS-23

**Uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Ryczywół oraz wniosek o zmianę
ustaleń dla terenów otaczających zabytkowy zespół dworsko-parkowy w
Ludomkach**

Dzień dobry,

w załączeniu składam uwagi do konsultowanego projektu Planu Ogólnego Gminy Ryczywół, dotyczące ustaleń planistycznych dla terenów otaczających zabytkowy zespół dworsko-parkowy w Ludomkach.

Uwagi składam w ramach konsultacji społecznych projektu Planu Ogólnego Gminy Ryczywół.

W załączeniu przekazuję:

wypełniony formularz „Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego” wraz z szczegółowym uzasadnieniem uwag do projektu Planu Ogólnego Gminy Ryczywół.

Proszę o potwierdzenie przyjęcia pisma i włączenie uwag do dokumentacji prowadzonej procedury planistycznej.

Z poważaniem
Romualda Kroll

Załączniki

1. Pismo.pdf (SHA3-512, b5ffafe9e162179fc21b1e3748900cfb3871adf7c7c3ad
fceedbf573fd2a7b56c179f7c00eb52f6d0872dd9ad9090cf814e249cfc49f82e
8ee35abbd031055cfb)

