

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY SOBOLEW

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⁾

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 WIOSEK O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O IDENTYFIKATORZE 140311 2.0004.876

W PLANIE OGÓLNYM GMINY ZE STREFY OTWARTEJ (SO) NA STREFĘ UMOŻLIWIAJĄCĄ KONTYNUACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ POPRZEC UMIESZCZENIE W STREFIE WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ) LUB STREFĄ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ) ORAZ DOPUSZCZENIE OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) - W CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OBEJMUJĄCEJ UŻYTKI ROLNE OZNACZONE JAKO LZR-RVI, DLA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI WYDANE ZOSTAŁO POZWOLENIE NA BUDOWĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO - DECYZJA STAROSTY POWIATU GARWOLIŃSKIEGO NR 14/2026 Z DNIA 12.01.2026 ROKU. ZAMIERZENIEM WŁAŚCICIELA JEST DAŁSZE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI ZGODNIE Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ W TYM REALIZACJA BUDOWY WOLNOSTOJĄCEGO BUDYNKU GARAŻOWEGO JAKO OBIEKTU TOWARZYSZĄCEGO I UZUPEŁNIAJĄCEGO ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ. UWZGLĘDNIENIE DZIAŁKI W STREFIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ DLA KTÓREJ DOPUSZCZANE BĘDZIE UZYSKIWANIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY JEST NIEZBĘDNE DLA ZACHOWANIA CIĄGŁOŚCI PRZEZNACZENIA TERENU. WNIOSEK ZGODY Z TREŚCIĄ PUNKTÓW 7.2 I 7.3.

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 SOBOLEW	140311.2.0004.876	☐ tak ☒ nie	WNIOSEK O USTALENIE OBSZARU DZIAŁKI JAKO STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ LUB STREFĄ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ ORAZ OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

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	PLAN OGÓLNY GMINY SOBOLEW	140311.2.0004.876	☐ tak ☒ nie	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	30%	10 M	50%

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⁾
 - DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ NR 14/2026 Z DNIA 12.01.2026
 - PISMO "UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO" WRAZ Z UZASADNIENIEM Z DNIA 27.05.2026

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 27-05-2026

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 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 doręzeniach 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.

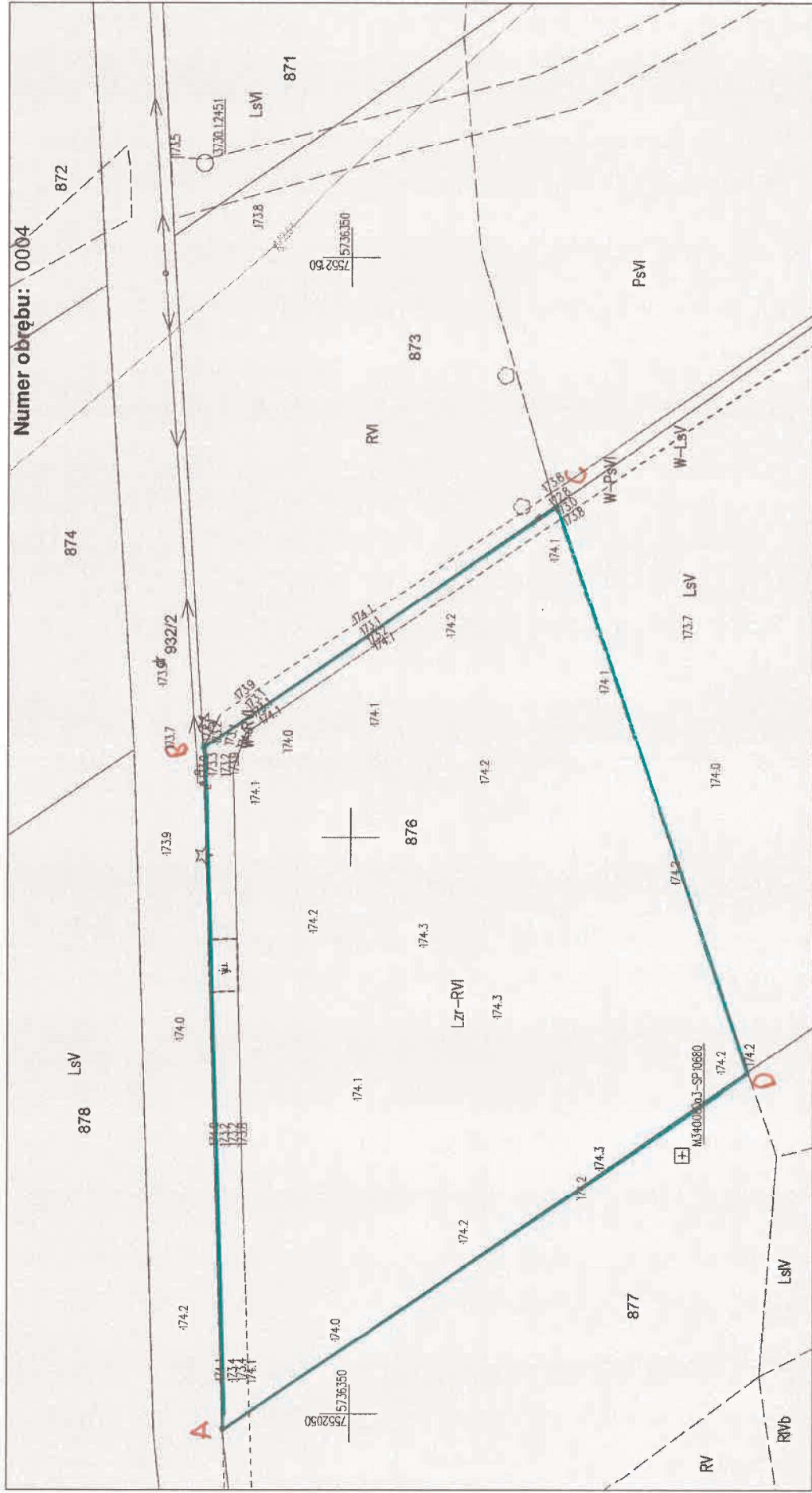
⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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.

A, B, C, D - OKREŚLENIE GRANIC TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM

Województwo: mazowieckie
Powiat: garwoliński
Jednostka ewidencyjna: SOBOLEW
Identyfikator jednostki: 1403112
Obręb: Gończyce

Mapa zasadnicza
Skala 1:500



Wójt Gminy Sobolew
ul. Rynek 1
08-460 Sobolew

UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO GMINY SOBOLEW

Na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o:

Zmianę przeznaczenia działki nr 876, obręb Gończyce, gmina Sobolew ze „strefy otwartej SO” na strefę umożliwiającą kontynuację funkcji mieszkaniowej poprzez umieszczenie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz dopuszczenie obszaru uzupełnienia zabudowy – w części obejmującej użytki rolne oznaczone jako Lzr-RVI. W każdym z powyższych przypadków wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy towarzyszącej dla planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w tym budynków gospodarczych i garażowych.

Uzasadnienie:

Dla przedmiotowej działki została wydana prawomocna decyzja Starosty Powiatu Garwolińskiego o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr decyzji 14/2026 z dnia 12.01.2026 roku, prawomocna od dnia 09.02.2026 roku) poprzedzona decyzją Wójta Gminy Sobolew o warunkach zabudowy (nr decyzji 28/2014 z dnia 11.08.2014 roku).

Oznacza to, że:

- organ administracji publicznej dokonał już pozytywnej oceny możliwości zabudowy działki,
- inwestycja budowy domu jednorodzinnego została uznana za zgodną z ładem przestrzennym,
- teren spełnia warunki do realizacji funkcji mieszkaniowej.

Wskazana nieruchomość:

- posiada dostęp do drogi publicznej (poprzez drogę gminną – dz. nr 932/2)
- jest uzbrojona w energię elektryczną – wykonane przyłącze oraz wydane warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej (nr 25-G4/WP/02010 z dnia 26.04.2025 roku)
- składa się z gruntów o użytkach oznaczonych jako LsV (1,0764 ha), Lzr-RVI (0,2120 ha), W-LsV (0,0056 ha), W-RVI (0,0184 ha)
- posiada wydaną decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej oznaczonych w ewidencji gruntów jako Lzr-RVI o pow. 0,0508 ha (508,28 m²) – decyzja nr RŚ.6124.844.2025.AF z dnia 16.12.2025 roku, prawomocna w dniu 22.01.2026 roku
- jest w trakcie przygotowania do realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego

co potwierdza możliwość jej racjonalnego zagospodarowania.

Całkowite wyłączenie możliwości zabudowy na działce poza wydanym już prawomocnym pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego jest środkiem nadmiernym, który nieproporcjonalnie ogranicza prawo własności i nie znajduje uzasadnienia w istniejącym i realizowanym poprzez budowę budynku mieszkalnego stanem zagospodarowania.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: (...) prawo własności”. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy: „Ustalając przeznaczenie terenu, organ waży interes publiczny i interesy prawne”.

Mając na uwadze powyższe projekt planu ogólnego nie powinien być sprzeczny od istniejącego stanu prawnego nieruchomości, a w szczególności od:

- wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę,
- uprzednio wydanej decyzji o warunkach zabudowy,
- formalnego dopuszczenia funkcji mieszkaniowej,
- dokonanych dotychczas uzgodnień i decyzji administracyjnych.

Samo nieujawnienie planowanego budynku mieszkalnego na mapie zasadniczej nie może prowadzić do pominięcia skutków prawnych ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 2 Konstytucji RP wyrażającym zasadę demokratycznego państwa prawnego organy administracji publicznej zobowiązane są respektować:

- zasadę ochrony praw nabytych,
- zasadę ochrony interesów w toku,
- zasadę zaufania obywatela do państwa i stanowionego prawa.

W niniejszej sprawie właściciel nieruchomości uzyskał ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, uzyskał decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, uzyskał niezbędne uzbrojenie działki w media, poniósł koszty projektowe oraz administracyjne oraz przygotował nieruchomość do realizacji inwestycji. W związku z powyższym plan ogólny powinien uwzględniać również istniejący stan prawny oraz uzasadnione oczekiwanie możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości zgodnie z już zatwierdzoną funkcją mieszkaniową.

Przyjęcie dla działki strefy otwartej (SO) oraz brak objęcia jej obszarem uzupełnienia zabudowy prowadzi do wewnętrznej niespójności planistycznej. Na podstawie istniejącego pozwolenia na budowę możliwa jest bowiem realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, natomiast po wejściu w życie planu ogólnego w obecnej formie zostanie wyłączona możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla budynków towarzyszących np.:

- budynku garażowego
- budynku gospodarczego
- infrastruktury towarzyszącej

Prowadzi to do sytuacji w której funkcja mieszkaniowa zostaje formalnie dopuszczona, ale jednocześnie pozbawiona możliwości naturalnego i funkcjonalnego uzupełniania. Takie rozwiązanie pozostaje sprzeczne z zasadami racjonalnego planowania przestrzennego oraz zasadą proporcjonalności ograniczeń prawa własności.

Aktualne przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 02.05.2024 roku w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym zakładają analizę istniejącej zabudowy, ale jednocześnie:

- nie zawierają zakazu uwzględniania nieruchomości posiadających prawomocne pozwolenie na budowę,
- nie nakazują pomijania istniejącego stanu prawnego nieruchomości,
- nie wyłączają obowiązku uwzględniania praw nabytych i interesów w toku.

W przedmiotowej sprawie istnieje szczególny stan faktyczny i prawny polegający na tym, że:

- funkcja mieszkaniowa została już formalnie zatwierdzona prawomocnym pozwoleniem na budowę,
- nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
- nieruchomość została częściowo wyłączona z produkcji rolnej,
- wnioskowana funkcja mieszkaniowa stanowi kontynuację wcześniejszych ustaleń planistycznych wynikających ze Studium w którym teren był oznaczony jako RM – tereny zabudowy zagrodowej.

W konsekwencji pominięcie nieruchomości poprzez włączenie do strefy ogólnej (SO) oraz brak obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z uwagi na brak fizycznie istniejącego budynku prowadziłoby do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności oraz pominięcia istniejącego stanu prawnego. Wnioskodawca uzyskał już decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego oraz prawomocne pozwolenie na budowę co stanowi podstawę do oczekiwania możliwości kontynuacji inwestycji oraz jej racjonalnego uzupełnienia.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o zmianę zapisów planu ogólnego dla przedmiotowej nieruchomości ze strefy otwartej (SO) na strefę umożliwiającą kontynuację funkcji mieszkaniowej poprzez umieszczenie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz dopuszczenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Uwzględnienie powyższych uwag pozwoli zachować zgodność planu ogólnego z istniejącym stanem prawnym nieruchomości, poszanowaniem praw nabytych, spójność planistyczną oraz możliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości zgodnie z już zatwierdzoną funkcją mieszkaniową.

Z poważaniem,