



PISMO DOTYCZĄCE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Sobolew, Urząd Gminy w Sobolewie, ul. Rynek 1, 08-460 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

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **Sante Sp. z o.o.**
Kraj: **Polska** Województwo: **mazowieckie**
Powiat: **Warszawa** Gmina: **Warszawa**
Ulica: **Jagiellońska** Nr domu: **55A** Nr lokalu:
Miejscowość: **Warszawa** Kod pocztowy: **03-301**
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: **Polska** Województwo: **mazowieckie**
Powiat: **garwoliński** Gmina: **Sobolew**
Ulica: **Polna** Nr domu: **55** Nr lokalu:
Miejscowość: **Sobolew** Kod pocztowy: **08-460**

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Pismo dołączone jako załącznik do 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 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⁾

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: 09.06.2026 r.....

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.

Administratorem danych osobowych przetwarzanych w związku z realizacją zadań w zakresie planowania przestrzennego jest Gmina Sobolew, ul. Rynek 1, 08-460 Sobolew, reprezentowana przez Wójta Gminy Sobolew (dane kontaktowe: tel. (25) 682-50-23, fax. (25) 683-27-36, email: sobolew@sobolew.pl). Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Sobolewie.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 oraz art. 17a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przetwarzaniem przez Wójta Gminy Sobolew danych osobowych, uzyskanych w toku prowadzenia postępowań dotyczących sporządzania aktów planistycznych, prawo, o którym mowa w art. 15 ust. 1 lit. g rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, ze zm.), przysługuje, jeżeli nie wpływa na ochronę praw i wolności osoby, od której dane te pozyskano.

Załącznik do Pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

Sobolew 09.06.2026r.

Dotyczy: Uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Sobolew

Działając w imieniu Sante Sp. z o.o., w związku z prowadzoną procedurą sporządzania Planu Ogólnego Gminy Sobolew, składamy następujące uwagi dotyczące terenów położonych w obrębie istniejącego zakładu produkcyjnego Sante oraz terenów bezpośrednio przylegających do zakładu.

Zakład Sante funkcjonujący na terenie Gminy Sobolew stanowi jeden z najważniejszych podmiotów gospodarczych w gminie, zapewniając miejsca pracy mieszkańcom oraz generując wpływy podatkowe mające znaczenie dla rozwoju samorządu lokalnego. Spółka prowadzi działania zmierzające do dalszego rozwoju działalności produkcyjnej, magazynowej i logistycznej, a także realizacji inwestycji związanych z transformacją energetyczną przedsiębiorstwa.

Planowane przedsięwzięcia obejmują zarówno rozbudowę istniejącej infrastruktury produkcyjnej, jak również pozyskiwanie nowych terenów niezbędnych do zapewnienia długofalowego rozwoju zakładu. Z tego względu niezwykle istotne jest, aby projekt Planu Ogólnego zabezpieczał możliwość dalszego rozwoju działalności gospodarczej na terenach sąsiadujących z zakładem oraz na nieruchomościach stanowiących własność Spółki.

W naszej ocenie utrzymywanie funkcji mieszkaniowych na terenach bezpośrednio przylegających do istniejącego zakładu przemysłowego może w przyszłości prowadzić do konfliktów przestrzennych i społecznych pomiędzy funkcją mieszkaniową a funkcją produkcyjno-gospodarczą. Z punktu widzenia ładu przestrzennego bardziej zasadne jest kształtowanie w sąsiedztwie istniejącego zakładu jednorodnej strefy gospodarczej, umożliwiającej rozwój działalności gospodarczej bez generowania potencjalnych konfliktów związanych z lokalizacją nowej zabudowy mieszkaniowej.

Uwzględnienie poniższych uwag pozwoli na stworzenie spójnego obszaru rozwojowego dla istniejącego przedsiębiorstwa, co przełoży się na możliwość realizacji kolejnych inwestycji,

Sante sp. z o.o.
(dawniej Sante A. Kowalski sp.j.)
ul. Jagiellońska 55 A
03 - 301 Warszawa
Tel: +48 22 811 50 37
Fax: +48 22 675 07 70
sante@sante.pl

REGON: 010827252
NIP: 524-10-06-610
KRS: 0000950564
BDO: 000091736

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS
Kapitał zakładowy: 1.000.000zł (jeden milion złotych)

utrzymanie i tworzenie nowych miejsc pracy oraz wzrost potencjału gospodarczego Gminy Sobolew.

1. Strefa usługowa 60U

Wnosimy o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego jako strefa usługowa 60U na strefę gospodarczą.

Spółka prowadzi działania zmierzające do pozyskania nieruchomości znajdujących się w tym obszarze, a także przygotowuje założenia do przyszłej rozbudowy zakładu. Utrzymanie funkcji usługowej może w przyszłości ograniczyć możliwości realizacji inwestycji związanych z działalnością produkcyjną, magazynową oraz logistyczną.

Zmiana przeznaczenia na strefę gospodarczą pozwoli na stworzenie spójnego obszaru inwestycyjnego bezpośrednio powiązanego z istniejącym zakładem oraz zapewni rezerwy terenowe niezbędne dla dalszego rozwoju przedsiębiorstwa.

2. Strefa 265SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Wnosimy o zmianę przeznaczenia strefy 265SJ na strefę gospodarczą w zakresie obejmującym działki nr 2260/2, 2260/7 oraz 2260/8.

Obecnie prowadzone są rozmowy z właścicielami wskazanych nieruchomości dotyczące ich nabycia przez Sante. Teren ten znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu i jest rozpatrywany jako potencjalny obszar jego rozwoju.

Przeznaczenie mieszkaniowe pozostaje w sprzeczności z kierunkiem rozwoju istniejącej funkcji gospodarczej i może prowadzić do powstawania konfliktów pomiędzy przyszłą zabudową mieszkaniową a funkcjonowaniem zakładu. Z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania przestrzenią bardziej zasadne jest przeznaczenie tego terenu pod funkcje gospodarcze stanowiące naturalne rozszerzenie istniejącego kompleksu przemysłowego.

3. Działka nr 3172/1

Wnosimy o objęcie całej działki nr 3172/1 strefą gospodarczą.

Działka stanowi własność Sante. Projekt Planu Ogólnego przewiduje dla niej częściowo strefę usługową 38SU oraz częściowo strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 38SJ.

Takie rozdrobnienie funkcjonalne jednej nieruchomości utrudnia racjonalne zagospodarowanie terenu i ogranicza możliwości inwestycyjne. Z punktu widzenia dalszego rozwoju przedsiębiorstwa oraz zachowania spójności funkcjonalnej całego kompleksu zakładowego zasadnym jest objęcie całej nieruchomości jednolitym przeznaczeniem gospodarczym.

4. Działka nr 3172/2

Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki nr 3172/2 ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 38SJ na strefę gospodarczą.

Działka stanowi własność Sante i znajduje się w obszarze funkcjonalnie związanym z zakładem. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej ogranicza możliwości inwestycyjne przedsiębiorstwa oraz pozostaje niespójne z rzeczywistym sposobem użytkowania terenów sąsiednich.

5. Działki nr 3164 i 3167

Wnosimy o objęcie całych działek nr 3164 i 3167 strefą gospodarczą.

Zgodnie z projektem Planu Ogólnego nieruchomości te znajdują się częściowo w strefie usługowej 60U oraz częściowo w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 42SJ.

Działki stanowią własność Sante i są przewidywane do wykorzystania na potrzeby dalszego rozwoju zakładu. Wprowadzenie jednolitej strefy gospodarczej umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu oraz realizację przyszłych inwestycji związanych z działalnością przedsiębiorstwa.

6. Działki nr 3173/4, 3170/3 oraz 3040 – planowana instalacja fotowoltaiczna

Spółka planuje realizację inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej na działkach nr 3173/4, 3170/3 oraz 3040. Obecnie prowadzone jest postępowanie zmierzające do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla tego przedsięwzięcia.

W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne wskazanie, czy projektowane przeznaczenia terenów umożliwiają realizację instalacji fotowoltaicznej, a w szczególności:

- działka nr 3173/4 – strefa usługowa 60SU oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 265SJ,
- działka nr 3170/3 – strefa usługowa 60SU oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 440SZ,
- działka nr 3040 – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 265SJ oraz strefa otwarta 35SO.

W przypadku gdy projektowane ustalenia mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać realizację instalacji fotowoltaicznej, wnosimy o odpowiednią korektę zapisów lub wyznaczonych stref, umożliwiającą realizację inwestycji związanych z odnawialnymi źródłami energii.

Planowana instalacja będzie służyła zwiększeniu samowystarczalności energetycznej zakładu, ograniczeniu emisji związanych z działalnością przedsiębiorstwa oraz realizacji celów środowiskowych zgodnych z krajową i europejską polityką energetyczną.

7. Fragmenty terenu zakładu nieobjęte szrafowaniem na rysunku Planu Ogólnego

Wnosimy o wyjaśnienie oraz odpowiednie skorygowanie rysunku Planu Ogólnego w zakresie terenów znajdujących się w granicach zakładu Sante, które pomimo położenia w obrębie strefy gospodarczej nie zostały objęte szrafowaniem zastosowanym dla tej strefy.

Obecny sposób przedstawienia ustaleń na rysunku planu może budzić wątpliwości interpretacyjne co do możliwości zagospodarowania tych fragmentów terenu oraz zakresu dopuszczalnych inwestycji. Jest to szczególnie istotne w związku z planowanym dalszym rozwojem zakładu Sante.

Spółka prowadzi obecnie prace projektowe oraz analizy związane z realizacją kilku nowych przedsięwzięć inwestycyjnych na terenie zakładu. Część planowanych inwestycji obejmuje obszary, które na rysunku Planu Ogólnego nie zostały objęte szrafowaniem, pomimo że znajdują się w granicach strefy gospodarczej. Na obecnym etapie przygotowywana jest dokumentacja

projektowa oraz prowadzone są działania związane z określeniem zakresu przyszłych inwestycji niezbędnych dla dalszego rozwoju przedsiębiorstwa.

W związku z powyższym prosimy o potwierdzenie, że wszystkie tereny znajdujące się w granicach strefy gospodarczej, w tym również obszary nieobjęte szrafowaniem na rysunku Planu Ogólnego, będą mogły być wykorzystywane zgodnie z funkcją gospodarczą oraz będą podlegały takim samym zasadom zagospodarowania jak pozostała część strefy.

Jednocześnie, jeżeli brak szrafowania nie wynika z celowego rozstrzygnięcia planistycznego, wnosimy o odpowiednią korektę rysunku Planu Ogólnego poprzez objęcie szrafowaniem całego terenu zakładu znajdującego się w granicach strefy gospodarczej. Pozwoli to uniknąć wątpliwości interpretacyjnych na etapie realizacji planowanych inwestycji, uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych oraz prowadzenia dalszych procesów projektowych i inwestycyjnych związanych z rozwojem zakładu Sante.

Mając na uwadze znaczenie zakładu Sante dla rozwoju gospodarczego Gminy Sobolew, utrzymania miejsc pracy oraz zwiększania potencjału inwestycyjnego gminy, zwracamy się z prośbą o uwzględnienie przedstawionych uwag oraz dostosowanie projektu Planu Ogólnego do rzeczywistych potrzeb rozwojowych istniejącego przedsiębiorstwa.

W naszej ocenie proponowane zmiany pozostają zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią, sprzyjają rozwojowi gospodarczemu gminy oraz pozwalają na ograniczenie potencjalnych konfliktów pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi a funkcjonowaniem istniejącego zakładu produkcyjnego.

Z poważaniem

Sante sp. z o.o.
(dawniej Sante A. Kowalski sp.j.)
ul. Jagiellońska 55 A
03 – 301 Warszawa
Tel: +48 22 811 50 37
Fax: +48 22 675 07 70
sante@sante.pl

REGON: 010827252
NIP: 524-10-06-610
KRS: 0000950564
BDO: 000091736

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS
Kapitał zakładowy: 1.000.000zł (jeden milion złotych)