



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 JEDNORODZINNA (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 DALSZE 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 JEDNORODZINNA LUB STREFA WIELOFUNKCYJNA 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 JEDNORODZINNA	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⁾
- PISMO "UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO" WRAZ Z UZASADNIENIEM Z DNIA 09.06.2026

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:

09-06-2026

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.

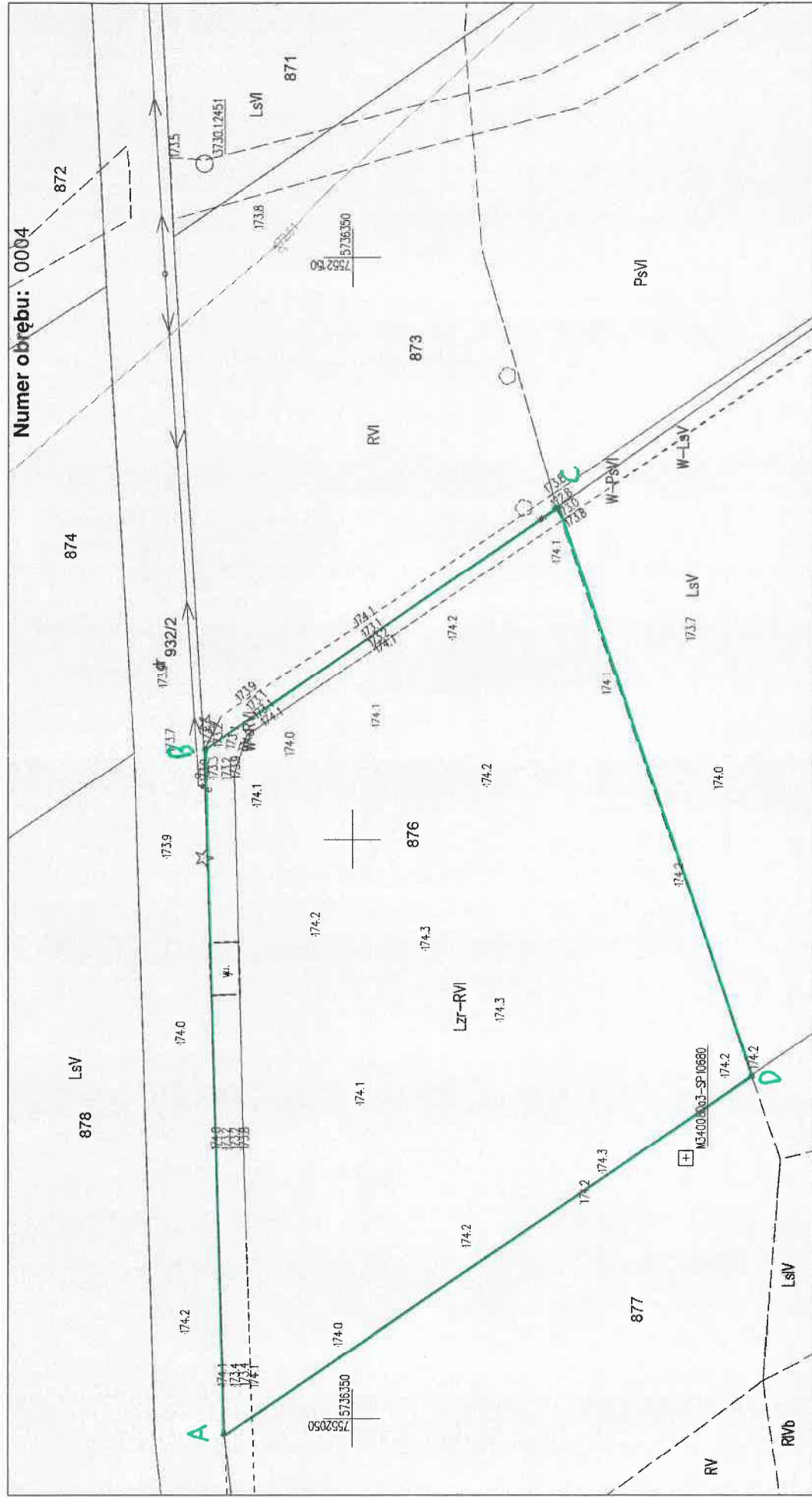
⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

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.

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

Skala 1:500



Wójt Gminy Sobolew
ul. Rynek 1
08-460 Sobolew

UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO GMINY SOBOLEW

Niniejsze pismo stanowi uzupełnienie złożonych już uwag do Planu Ogólnego Gminy Sobolew z dnia 27.05.2026 roku. 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:

Przedmiotowa nieruchomość stanowi teren, dla którego wydano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy, a następnie prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Dla części nieruchomości wydano również decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej. Działka posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz dostęp do infrastruktury technicznej. Powyższe okoliczności zostały szczegółowo przedstawione w uprzednio złożonym piśmie z uwagami. Niniejsze pismo stanowi uzupełnienie oraz dodatkową argumentację planistyczną wynikającą z obowiązujących przepisów prawa oraz zasad sporządzania planu ogólnego.

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 roku w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy następuje w pierwszej kolejności poprzez zastosowanie określonego algorytmu bazującego na istniejących budynkach. Jednocześnie jednak § 1 ust. 4 wskazanego rozporządzenia stanowi, że: „*Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób o którym mowa w ust. 1 można ograniczać uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy*”. Ponadto § 1 ust. 5 rozporządzenia przewiduje możliwość rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy. Oznacza to, że ustawodawca nie nadał algorytmowi wyznaczania OUZ charakteru bezwzględnie i wyłącznego. Wręcz przeciwnie – pozostawił organowi planistycznemu możliwość dostosowania granic OUZ do indywidualnych warunków przestrzennych występujących na danym obszarze gminy.

W konsekwencji samo stwierdzenie, że przedmiotowa działka nr 876 nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy nie może stanowić wystarczającego uzasadnienia dla odmowy objęcia nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy. Przepisy rozporządzenia wymagają bowiem

przeprowadzenia szerszej analizy uwzględniającej lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy, istniejące już decyzje administracyjne, kierunki rozwoju przestrzennego oraz faktyczne możliwości zagospodarowania nieruchomości.

Przez wiele lat teren obejmujący działkę nr 876 był kwalifikowany w dokumentach planistycznych – tj. Studium uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania przestrzennego jako obszar przeznaczony pod zabudowę zagrodową. Na podstawie tej polityki przestrzennej wydana została decyzja o warunkach zabudowy, a następnie prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Oznacza to, że organy administracji publicznej wielokrotnie potwierdzały możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej na przedmiotowej nieruchomości. Przyjęcie obecnie dla tego samego terenu strefy otwartej (SO) oznaczałoby całkowite odejście od dotychczasowego kierunku polityki przestrzennej bez wskazania nowych okoliczności faktycznych lub przestrzennych uzasadniających tak daleko idącą zmianę. W dokumentacji planistycznej powinno zostać wskazane jakie nowe przesłanki uzasadniają rezygnację z funkcji mieszkaniowej/osadniczej, która przez wiele lat była przewidywana dla tego obszaru i która doprowadziła do wydania prawomocnych decyzji administracyjnych związanych w realizacją zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z rozporządzeniem określającym sposób sporządzania planu ogólnego gminy Strefa otwarta (SO) przeznaczona jest przede wszystkim dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów lasów, zieleni naturalnej oraz wód. Tymczasem działka nr 876 w części dla której wydana była decyzja o warunkach zabudowy nie stanowi typowego terenu otwartego przeznaczonego do trwałego wyłączenia spod procesów inwestycyjnych.

Dla nieruchomości wydano:

- decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- decyzję o wyłączeniu części gruntów z produkcji rolnej
- zapewniono dostęp do infrastruktury technicznej

W rezultacie nieruchomość utraciła cechy charakterystyczne dla obszarów, które powinny być kwalifikowane jako strefa otwarta (SO). Znacznie bardziej odpowiada jej strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ, której podstawowym profilem funkcjonalnym jest możliwość współistnienia funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, infrastrukturalnej i komunikacyjnej.

Plan Ogólny powinien zapewniać wewnętrzną spójność przyjętych rozwiązań przestrzennych. Nieruchomość objęta prawomocnym pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie powinna zostać zakwalifikowana do strefy, której podstawową funkcją jest utrzymanie terenów otwartych oraz ograniczenie procesów inwestycyjnych. Przyjęcie dla działki nr 876 strefy otwartej (SO) prowadziłoby do sytuacji w której realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego byłaby dopuszczalna na podstawie istniejącego pozwolenia na budowę, natomiast dalsze racjonalne uzupełnianie zagospodarowania nieruchomości na przykład poprzez budynki towarzyszące jak budynek garażowy lub budynek gospodarczy, a także każda inna zabudowa towarzysząca wymagająca pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamierzenia budowlanego, a więc w konsekwencji wymagająca uzyskania w przyszłości odrębnych warunków zabudowy – pozostawałoby ograniczone, a wręcz trwale uniemożliwione poprzez ustalenia obecnie konsultowanej wersji planu ogólnego.

W projekcie planu ogólnego występują już tereny położone poza zwartą strukturą zabudowy dla których przewidziano strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy na przykład strefy numer:

- 75 SZ, 76 SZ wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy nr 137

- 198 SZ wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy nr 87
- 299 SZ wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy nr 62
- 281 SZ wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy nr 44

W przypadku wskazanych przykładowo obszarów organ planistyczny uznał za zasadne wykorzystanie możliwości wynikających z § 1 ust. 4 i ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. W związku z tym analogiczne podejście powinno zostać zastosowane również wobec działki nr 876, chyba, że organ wykaże istnienie obiektywnych i istotnych różnic uzasadniających odmienne traktowanie nieruchomości. Brak takiego uzasadnienia prowadziłby do arbitralnego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości znajdujących się w porównywalnych warunkach przestrzennych.

Podsumowując przedmiotowa nieruchomość posiada szereg cech, które uzgadniają objęcie jej strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy:

- istnieje zatwierdzona funkcja mieszkaniowa,
- istnieje prawomocne pozwolenie na budowę,
- nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej,
- nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej,
- część gruntu została wyłączona z produkcji rolnej,
- teren był wcześniej przeznaczony pod funkcję zabudowy zagrodowej,
- nieruchomość nie obejmuje gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych, a klasę najniższą.

Wszystkie powyższe okoliczności stanowią lokalne uwarunkowania, które zgodnie z § 1 ust. 4 i ust. 5 rozporządzenia powinny zostać uwzględnione przy wyznaczaniu granic obszarów planistycznych stref oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. Mając na uwadze wszystkie powyższe wnoszę o kwalifikację działki nr 876, obręb Gończyce, gmina Sobolew jak we wniosku i wstępie.

Z poważaniem,