

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD GMINY
w Opinogórze Górnej

Wpłynęło

2026 -06- 23

Stanowisko ds. kancelaryjnych

Nr. 5205 podpis... A. Janku

DEK, 5973.2286
P102
2026.06.23 (13)

P. Argentz
2026.06.23

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY OPINOGÓRA GÓRNA

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⁾

ZANONIMIZOWANO

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

ZANONIMIZOWANO

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

ZANONIMIZOWANO

7. TRESC PISMA

7.1. Treść⁶⁾... WNOSZĘ O OBJĘCIE DZIAŁKI NR 72/3 OBRĘB:

OPINOGÓRA DOLNA -> OBSZAREM UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
LUB INNA STREFA PLANISTYCZNA DOPUSZCZAJĄCA
ZABUDOWĘ WIEISKANIONĄ DZIAŁKA TA POSTĄPA
IDENTYCZNE UWARUNKOWANIA JAK SASIEDNIE DZIAŁKI
W.M. 79/13 ORAZ 79/14 KTORE ZOSTAŁY OBJĘTE MOŻLIWOŚCIĄ
ZABUDOWY. BRAK ORZĘCIA DZIAŁKI 79/13 OUZ STANOWI
NARUSZENIE ZASADY SPOJNOŚCI PLANISTYCZNEJ ORAZ RÓWNEGO
TRAKTOWANIA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI. OPIS SZCZEGÓŁOWY W ZAŁĄCZNIKU
NR 1.

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 OPINOGÓRA GÓRNA	79/13	☒ tak ☐ nie	WNIOSEK O OBJĘCIE DZIAŁKI 79/13 JAKO OUZ Z UWAGI NA IDENTYCZNE UWARUNKOWANIA JAK DZIAŁKI SASIEDNIE ORAZ DOSTĘP DO INFRASTRUKTURY I DROGI

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⁾
ZAK. NR 1 - UZASADNIENIE ; ZAK. NR 2 - MAPA Z DZIAŁKĄ 79/13

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

ZANONIMIZOWANO

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.

Załącznik nr 1 – UZASADNIENIE

1. Jednorodność obszaru objętego analizą

Działki nr 79/9, 79/10, 79/11, 79/12, 79/13, 79/14, 79/15 oraz działka nr 79/3 powstały z jednego pierwotnego kompleksu gruntów i zostały wydzielone w wyniku podziałów geodezyjnych. Wszystkie wskazane działki posiadają identyczną klasę bonitacyjną gruntów – klasa III, a także tożsame uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i planistyczne.

2. Brak spójności planistycznej

Pomimo identycznych uwarunkowań działka nr 79/13 została objęta obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), natomiast działka nr 79/3 została pominięta. Takie zróżnicowanie przeznaczenia działek o tych samych parametrach stanowi brak spójności ustaleń planistycznych.

3. Naruszenie zasady równego traktowania

Wprowadzenie różnych ustaleń planistycznych dla działek powstałych z jednego kompleksu gruntów, o identycznych cechach i położeniu, prowadzi do nierównego traktowania właścicieli nieruchomości.

4. Kontynuacja istniejącej struktury zabudowy

Działka nr 79/3 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę (m.in. działki objęte wcześniej symbolem MN3 m.in. działki 79/7; 79/6; 79/23 które są przy tej samej drodze dojazdowej co działka 79/3. Działka nr 79/13 jest w OUZ a wyznaczona jest z tego samego kawałka gruntów co działka 79/3).

W związku z tym uwzględnienie działki 79/3 w OUZ stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej.

5. Zgodność z zasadami wyznaczania OUZ

Obszary uzupełnienia zabudowy powinny obejmować zwarte układy przestrzenne i umożliwiać ich rozwój. Pominięcie pojedynczej działki w obrębie takiego układu jest sprzeczne z przyjętą metodyką planistyczną.

6. Dostęp do infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu)

Działka nr 79/3 posiada bezpośredni dostęp do infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej przebiegających w pasie drogowym przylegającym do nieruchomości.

Istnienie infrastruktury w bezpośrednim sąsiedztwie działki oznacza możliwość jej szybkiego i racjonalnego zagospodarowania bez konieczności ponoszenia znaczących nakładów na rozbudowę sieci.

Zgodnie z zasadami planowania przestrzennego, tereny posiadające dostęp do infrastruktury technicznej powinny być w pierwszej kolejności przeznaczane pod zabudowę, gdyż zapewnia to efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury oraz ograniczenie kosztów jej rozbudowy.

Pominięcie działki nr 79/3 w strefie umożliwiającej zabudowę, pomimo jej uzbrojenia, jest sprzeczne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

7. Istnienie decyzji o warunkach zabudowy dla sąsiedniej działki

Dla działki nr 79/11, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 79/3, w dniu 16.10.2013 r. została wydana decyzja 87/13 o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy oznacza, że organ administracji publicznej przeprowadził analizę urbanistyczną i stwierdził możliwość realizacji zabudowy na tym obszarze, przy uwzględnieniu istniejącej struktury przestrzennej, dostępności do drogi oraz infrastruktury technicznej.

Działka nr 79/3 znajduje się w tym samym układzie przestrzennym i posiada identyczne uwarunkowania jak działka nr 79/11, co oznacza, że brak jej uwzględnienia w projekcie planu ogólnego pozostaje w sprzeczności z wcześniejszymi ustaleniami planistycznymi oraz decyzjami administracyjnymi.

Pominięcie działki nr 79/3 przy jednoczesnym uznaniu możliwości zabudowy dla działki bezpośrednio sąsiedniej narusza zasadę spójności i ciągłości polityki przestrzennej gmin.

8. Istotny wpływ na dochody gminy oraz rozwój lokalny

Obecnie działka nr 79/3 objęta jest podatkiem rolnym w wysokości ok. 120 zł rocznie. W przypadku jej zabudowy i przekształcenia w teren mieszkaniowy, generowałaby dochód z podatku od nieruchomości.

Dodatkowo, w przypadku realizacji inwestycji i zamieszkania na terenie gminy przez właściciela nieruchomości (aktualnie mieszkam w mieście Ciechanów), gmina uzyskiwałaby dochody z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych co przy moich dochodach pozwala zakładać wzrost podatku ok 120x vs stan obecny (jestem zatrudniony na podstawie umowy o pracę od ponad 20lat oraz prowadzę jednoosobową działalność gospodarczą).

Łącznie umożliwienie zabudowy działki nr 79/3 może skutkować wzrostem dochodów gminy przy jednoczesnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym objęcie działki możliwością zabudowy jest rozwiązaniem racjonalnym zarówno z punktu widzenia ładu przestrzennego, jak i interesu ekonomicznego gminy.

9. Wniosek końcowy

W związku z powyższym zasadnym jest objęcie działki nr 79/3 obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) lub właściwą strefą planistyczną dopuszczającą zabudowę mieszkaniową, analogicznie do działek sąsiednich.

Załącznik nr 2 – MAPY z zaznaczoną działką 79/3

1. działka 79/3 i uzbrojenie terenu



2. działka 79/3 i sąsiednie działki objęte strefą MN3



3. działka 79/3 i sąsiednie działki objęte strefą mieszkaniową i OUZ

