

URZĄD GMINY
w Opinogórze Górnej

Ciechanów, 22.06.2026 r.

Wpłynięło
2026 -06- 23

Stanowisko ds. kancelaryjnych

Nr...5252... podpis: A. Jankowski

Wójt Gminy Opinogóra Górna

ul. Krasińskiego 4

06-406 Opinogóra Górna

DEK 5222 2026
R101
2026-06-23 (B)A. Stępczyński
2026-06-23

DOTYCZY PLANU OGÓLNEGO GMINY OPINOGÓRA GÓRNA

Dotyczy obrębu Zyguntowo, działka Nr 12/5

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Planu Ogólnego Gminy Opinogóra Górna, wnoszę o ponowne przeanalizowanie zasadności wyznaczenia strefy usługowej (SU) dla działek nr 10 i 9 w obrębie Zyguntowo.

Działka Nr 9 i 10 stanowią rolne obejmujące między innymi użytki rolne klas RV, RIII a. Jednocześnie w stosunku do sąsiedniej działki nr 12/5 stanowiącej moją własność odmawiano mi wydania decyzji pozytywnej w sprawie ustalenia warunków zabudowy a dla tej oraz innych działek położonych w tym samym obszarze wyznaczono strefę otwartą (SO), skutkującą zachowaniem ich wyłącznie rolniczego charakteru.

W projekcie planu nie przedstawiono przesłanek uzasadniających wyznaczenie funkcji usługowej dla działek nr 9 i 10, ani nie wykazano powodów tak odmiennego traktowania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, posiadających te same cechy użytkowe, warunki przestrzenne oraz klasę gruntów. Przyjęcie funkcji usługowej dla działek Nr 9 i 10 przy jednoczesnym pozostawieniu działki 12/5 w strefie otwartej oraz wcześniejszej odmowie ustalania warunków zabudowy prowadzi do niespójności polityki przestrzennej gminy i budzi uzasadnione wątpliwości co do stosowania jednolitych kryteriów planistycznych wobec terenów o takim samym położeniu i charakterze.

Wnoszę o :

1. Szczegółowego przedstawienia planistycznego do wyznaczenia strefy usługowej (SU) na działkach 9 i 10 obrębu Zyguntowo.
2. Ponowna analizę przeznaczenia działki 12/5 rozważenia objęcia jej strefą mieszkalno-usługową lub usługową analogicznie do terenów sąsiednich.
3. Dostosowanie ustaleń projektu planu do zasady spójności polityki przestrzennej oraz równego traktowania właścicieli nieruchomości znajdujących się w porównywalnych warunkach.
4. Uwzględnienie potrzeby ochrony gruntów rolnych wszystkich klas bonitacyjnych w sposób jednolity dla całego obszaru.

Działka Nr 12/5 posiada dostęp do drogi publicznej a jej położenie predysponują ją do pełnienia funkcji mieszkalno-usługowej, co pozwoliłoby na zachowanie spójności funkcjonalnej tego obszaru.

W mojej ocenie obecne ustalenia projektu prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania przeznaczenia terenów o zbliżonych cechach i wymagają ponownej analizy pod kątem zachowania ładu przestrzennego oraz przejrzystości przyjętych rozwiązań planistycznych.