

4950.2026.P

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2026-04-26

Dane nadawcy

Dane adresata

URZĄD GMINY ZAŁUSKI (09-142 ZAŁUSKI, WOJ. MAZOWIECKIE)

WNIOSEK DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ZŁOTOPOLICE

Wniosek do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ZŁOTOPOLICE

Wniosek do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ZŁOTOPOLICE

Załączniki:

1. [Wniosek do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ZŁOTOPOLICE.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:
2026-04-26T13:51:05.973+02:00

Podpis elektroniczny

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZAŁUSKI

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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: województwo: mazowieckie

Powiat: Gmina:

Ulica: , Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

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: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

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 TREŚĆ: Wnoszę o wprowadzenie zmian do projektu MPZP, wynikających z analizy obowiązującego planu oraz projektu uchwały.

1. Zmiana charakteru terenu względem obowiązującego planu

Projekt planu znacząco rozszerza przeznaczenie terenów (U-P) o funkcje produkcyjne, magazynowe i logistyczne, bez wystarczających ograniczeń uciążliwości.

W obowiązującym planie funkcje te były ograniczone poprzez:

- zakaz usług uciążliwych
- zakaz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- wymóg nieprzekraczania uciążliwości poza granice działki

Wnoszę o przywrócenie tych zapisów w sposób jednoznaczny.

2. Parametry zabudowy niedostosowane do otoczenia

Projekt planu dopuszcza:

- wysokość zabudowy do 30 m
- intensywność zabudowy do 3,6
- zabudowę do 60% powierzchni działki

Parametry te są charakterystyczne dla dużych obiektów magazynowych i przemysłowych i nie są adekwatne do istniejącej zabudowy mieszkaniowej i funkcji społecznych.

Wnoszę o:

- ograniczenie wysokości zabudowy do max. 10–15 m
- ograniczenie intensywności zabudowy do max: 1,2 "
- zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki

3. Niewystarczający udział powierzchni biologicznie czynnej

Projekt planu przewiduje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, podczas gdy obowiązujący plan przewidywał znacznie wyższe wartości (40–50%).

Wnoszę o zwiększenie tego wskaźnika do min. 30–40%.

4. Brak wystarczających ograniczeń funkcji uciążliwych

Projekt planu nie zawiera jednoznacznych zapisów ograniczających:

- centra logistyczne
- magazyny wysokiego składowania
- działalność generującą intensywny ruch ciężarowy

Wnoszę o:

- dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych, których oddziaływanie nie wykracza poza granice działki
- wykluczenie lokalizacji obiektów logistycznych i magazynowych o dużej skali/ wielkopowierzchniowych, oraz struktur generujących intensywny ruch transportowy, przy dopuszczeniu niewielkich obiektów lokalnych
- ograniczenie obsługi transportem ciężkim, szczególnie w godzinach nocnych

5. Ochrona funkcji mieszkaniowej i społecznej

Obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie:

- zabudowy mieszkaniowej
- szkoły i dziecięcego klubu malucha
- kościoła
- zabytkowego parku ze zbiornikami wodnymi objętego ochroną konserwatorską
- **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”**
- terenów leśnych i przyrodniczych stanowiących siedlisko dzikiej fauny (w tym m.in. sarny, łosie, ptactwo)

Wnoszę o:

- wprowadzenie zapisu dopuszczającego wyłącznie działalność nieuciążliwą, której oddziaływanie nie wykracza poza granice działki
- wprowadzenie obowiązku ograniczenia emisji hałasu i światła, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na tereny mieszkaniowe oraz przyrodnicze
- dostosowanie skali i charakteru zabudowy do istniejącego otoczenia, w szczególności poprzez ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy
- wprowadzenie zapisów ograniczających ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych
- stosowanie rozwiązań zabezpieczających przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu

6. Warunkowanie realizacji inwestycji

Wnoszę o:

- powiązanie realizacji nowej zabudowy z wcześniejszym zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury drogowej i technicznej, dostosowanej do przewidywanej skali i funkcji inwestycji, pomijającej tereny zabudowane.
- w szczególności **zapewnienie układu drogowego** ograniczającego negatywny wpływ ruchu na tereny zabudowy mieszkaniowej
- **z wykluczeniem wykorzystania istniejących dróg lokalnych przebiegających przez tereny zabudowy mieszkaniowej do obsługi ruchu pojazdów ciężarowych**

7. Ochrona zasobów wodnych i warunków gruntowo-wodnych

Wnoszę o:

- **wprowadzenie zapisów zapewniających ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” jako kluczowego źródła zaopatrzenia w wodę dla mieszkańców gminy**
- wykluczenie lokalizacji inwestycji mogących powodować ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych lub pogorszenia ich jakości, w tym działalności związanej z możliwością przedostawania się substancji szkodliwych do gruntu
- zachowanie naturalnych warunków infiltracji wód opadowych poprzez ograniczenie nadmiernego uszczelniania powierzchni terenu (dużych powierzchni betonowych)

- wprowadzenie obowiązku zagospodarowania wód opadowych w sposób niepowodujący ich zanieczyszczenia oraz zapewniający ich bezpieczne wsiąkanie do gruntu

8. Zielen izolacyjna, strefa buforowa i ochrona krajobrazu

Wnoszę o:

- wyznaczenie od strony terenów zabudowy mieszkaniowej strefy buforowej o szerokości min. 300 m, w której wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynowych i logistycznych, oraz dopuszcza się wyłącznie funkcje nieuciążliwe, w szczególności z zakresu usług lokalnych, zabudowy jednorodzinnej, zieleni urządzonej i rekreacji
- min.30 m
- zachowanie i wzmocnienie powiązań z terenami zieleni i obiektami zabytkowymi
- ograniczenie negatywnego wpływu zabudowy na krajobraz kulturowy
- ochrona osi widokowych oraz krajobrazu kulturowego

9. Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Wnoszę o:

- zapewnienie zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z kierunkami zagospodarowania określonymi w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**
- w szczególności w zakresie zachowania **równowagi** pomiędzy funkcjami inwestycyjnymi, ochroną środowiska oraz funkcją mieszkaniową zwłaszcza bezpośrednio sąsiadujących miejscowości.
- ograniczenie nadmiernego rozszerzania funkcji produkcyjnych i logistycznych w stosunku do zapisów studium

10. Wniosek końcowy

Projekt planu w obecnej formie prowadzi do intensywnej urbanizacji o charakterze przemysłowo-logistycznym, co stanowi istotną zmianę względem obowiązującego planu oraz istniejącego charakteru miejscowości wbrew intencji mieszkańców.

Zakłada rozwój funkcji o charakterze zewnętrznym (inwestyjnym), przy ograniczonym uwzględnieniu potrzeb mieszkańców oraz funkcji służących lokalnej społeczności.

Wnoszę o wprowadzenie powyższych zmian w celu zapewnienia **zrównoważonego rozwoju, ochrony ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców.**

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 ⁶⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

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 ⁶⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
				

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) ⁷⁾	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.⁸⁾

.....

Jednocześnie oświadczam, że znane są przysługujące mi prawa oraz prawa i obowiązki Urzędu Gminy Załuski wynikające z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO).

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:

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⁾ 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.

⁷⁾ 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.).

⁸⁾ 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.