

Gmina Załuski

Od:**Wysłano:****Do:****Temat:****Załączniki:**

2026-04-16

4471.2026P

ugzaluski@zaluski.pl
plan zagospodarowania
wniosek gmina.pdf

Dzień dobry

Przesyłam uwagi do planu zagospodarowania

Pozdrawiam

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:

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. Treść⁶⁾ 1. Brak równowagi funkcyjnej. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski (dalej: Studium) obszar, którego dotyczy procedowana zmiana planu znajduje się w strefie D tj. potencjalnego rozwoju różnych funkcji, natomiast projekt przewiduje teren usług lub produkcji. Proponowane zmiany naruszają proporcje między różnymi funkcjami terenu, co może prowadzić do chaosu przestrzennego lub pogorszenia jakości życia mieszkańców. Funkcje powinny segregować teren tak, aby zakłady przemysłowe nie powstawały w sąsiedztwie domów jednorodzinnych.

2. Drastyczna zmiana funkcji terenów. Projekt planu przewiduje na całym obszarze teren usług lub produkcji. W aktualnie obowiązującym planie przedmiotowy obszar to głównie tereny mieszkaniowe oddzielone od przemysłu terenami usługowymi.

3. Jak wynika z załącznika graficznego do Studium obszar objęty planem mieści się w ciągach powiązań przyrodniczych zapewniających równowagę ekologiczną obszaru w skali lokalnej. Wprowadzenie na przedmiotowym obszarze strefy przemysłowej doprowadzi do przerwania lokalnej równowagi ekologicznej poprzez fragmentację siedlisk, emisję zanieczyszczeń oraz zaburzenie naturalnego przepływu materii i energii.

4. Projekt planu (jak wynika ze Studium) obejmuje również teren znajdujący się w granicach o największych zasobach wód podziemnych. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). Uszczelnienie powierzchni gleby (beton, asfalt) zmieni lokalny obieg wód, prowadząc do zanikania małych cieków i obniżenia poziomu wód gruntowych, co zniszczy wilgotne siedliska przyrodnicze (choćby najnowszą inwestycję Gminy na którą przeznaczona została kwota kilku milionów złotych dot. stawów w Kroczewie) i może doprowadzić do suszy na terenie miejscowości.

5. Brak ustanowienia wystarczającej zieleni izolacyjnej (pasy drzew, krzewów) między strefą przemysłową a terenami mieszkaniowym.

6. Brak ograniczenia godzin pracy ciężkiego transportu, szczególnie w godzinach nocnych.

7. Brak analizy zwiększonego ruchu ciężarowego (tirów).

8. Brak dedykowanych dróg dojazdowych, które nie będą przebiegać przez istniejące tereny zabudowy jednorodzinnej.

9. Zbyt niski procent działki, który musi być pokryty zielenią tj. 15% (taki jest wskazany w projekcie na stronach Gminy). Jest to minimalny 15-procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z nowymi regulacjami dotyczącymi planów ogólnych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przemysłowych często kształtuje się wokół 30 proc. Wyższy wymóg zieleni ma na celu nie tylko estetykę, ale przede wszystkim umożliwienie naturalnego wsiąkania wód opadowych do gruntu, co odciąża kanalizację deszczową.

10. Brak potwierdzenia, że nowa strefa nie przeciąży istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej.

11. Prognoza oddziaływania na środowisko została spłaszczona nie daje ona rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Ponadto w zakresie sprzeczności ze Studium wskazać należy, iż:

12. Przyjęte w Studium, jako wiodące cele rozwoju gminy to m.in. rozwój funkcji rekreacyjno – wypoczynkowych i ich obsługi, poprawa jakości życia mieszkańców poprzez poprawę warunków zamieszkania, zachowanie i wspomaganie istniejących wartości (walorów) środowiska przyrodniczego, wprowadzanie zalesień i zadrzewień, poprawa oraz podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych systemu dróg i ulic, wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów. Procedowany projekt planu jest sprzeczny z ww. celami.

13. W strefie D Studium na przedmiotowym obszarze kierunki zagospodarowania to m.in. w sytuacji rozwoju funkcji nierolniczych - ustalenia analogiczne, jak dla stref A tj. rozwój funkcji osadniczo – usługowych i produkcyjnych (A NIE PRZEMYSŁOWYCH), wykorzystanie urbanistycznych i budowlanych środków ochrony przed hałasem (i zanieczyszczeniami), intensyfikacja użytkowania terenów (zwiększania gęstości, intensywności zabudowy lub produktywności gruntu), optymalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju produkcji rolnej, wprowadzanie zadrzewień, rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi ruchu turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkowego. A ponadto strefa D to wzmocnienie systemu ekologicznego, przeciwdziałanie degradacji gleb oraz poprawa warunków agroklimatycznych poprzez tworzenie ciągów zieleni śródpolnej i przydrożnej. Racjonalny rozwój obszaru (w zakresie funkcji innych niż rolnicza) realizowany w formach i technologiach NIE STANOWIĄCYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA oraz OGRANICZENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI SZKODLIWYCH DLA ŚRODOWISKA LUB MOGOĄCYCH POGORSZYĆ JEGO STAN. Procedowany projekt planu jest sprzeczny z ww. kierunkami.

14. Do objęcia ochroną w zakresie wartości kulturowych wskazano m.in. Kroczewo jako miejscowość o dobrze zachowanych historycznych układach przestrzennych. Działania inwestycyjne w Kroczewie nie mogą

zmieniać układów komunikacyjnych oraz charakteru zabudowy. Zmiana planu dotyczy wsi Złotopolice ale będzie miała bezpośredni wpływ na Krocze.

15. W przypadku lokalizacji działalności usługowo – produkcyjnych w Studium ustalono zasadę, że uciążliwość zawiera się w granicach działki, taki projekt planu stanowi odejście od ujętej w Studium zasady.

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

☒ tak 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⁾

.....

Jednocześnie oświadczam, że znane są przysługujące mi prawa oraz prawa i obowiązki Urzędu Gminy Żaluski 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.