6

WPŁYNĘŁO
DATA 2026-04-28
Nr 5120.2026.P

Imię i nazwisko: ....

Adres zamieszkania: .....

Nr działki ewidencyjnej: .....

E-mail / telefon: ....

Wójt Gminy Załuski

Załuski 67

09-142 Załuski

UWAGI

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, gmina Załuski sporządzonego na podstawie Uchwały Rady Gminy Załuski nr 85/IX/24 z dnia 27 listopada 2024 r.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wnoszę niniejsze uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, gmina Załuski.

I. STAN FAKTYCZNY – PODSTAWA UWAG

1. Tożsamość inwestora i wnioskodawcy

Jak wynika z jawnego Wykazu wniosków udostępnionego przez gminę, jedynym wnioskodawcą, który złożył wniosek o sporządzenie planu w dniu 15 stycznia 2025 r., jest spółka QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Towarowej 28 w Warszawie (KRS 0000247516), będąca jednocześnie właścicielem wszystkich działek objętych planem. Procedura planistyczna może prowadzić do uprzywilejowania interesu jednego prywatnego właściciela nieruchomości kosztem interesu publicznego.

2. Charakter prawny i operacyjny wnioskodawcy – spółka celowa bez działalności operacyjnej

Dane dostępne w Krajowym Rejestrze Sądowym ujawniają istotne okoliczności dotyczące charakteru spółki QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o., mające bezpośredni wpływ na ocenę procedury planistycznej.

Po pierwsze, spółka posiada kapitał zagraniczny i jest powiązana z międzynarodowymi strukturami inwestycyjnymi, co jest typowe dla podmiotów realizujących model land banking – polegający na zakupie gruntów, zmianie ich przeznaczenia w planie miejscowym i sprzedaży z zyskiem podmiotowi docelowemu.

Po drugie, adres siedziby spółki – ul. Towarowa 28 w Warszawie – jest adresem współdzielonym przez dziesiątki innych spółek inwestycyjnych zarejestrowanych pod tym samym adresem. Jest to typowy adres kancelarii rejestrowej obsługującej zagraniczne podmioty inwestycyjne w Polsce, a nie siedziba rzeczywistej działalności operacyjnej.

Po trzecie, spółka nie prowadzi działalności operacyjnej odpowiadającej planowanym funkcjom U-P – nie jest operatorem magazynów, centrum logistycznym, deweloperem przemysłowym ani podmiotem produkcyjnym. Jedynym znaczącym aktywem spółki jest grunt w Złotopolicach.

Powyższe okoliczności wskazują, że QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o. działa jako typowa spółka celowa (ang. Special Purpose Vehicle – SPV), której celem jest przygotowanie terenu pod przyszłą inwestycję realizowaną przez inny, nieujawniony podmiot. Zmiana przeznaczenia gruntu wielokrotnie zwiększa wartość nieruchomości, co jest klasycznym mechanizmem zarobkowym tego typu podmiotów.

Z dostępnych publicznie danych wynika, że brak jest informacji pozwalających ustalić, co faktycznie ma powstać na tym terenie i dla kogo, ponieważ wnioskodawca sam tego nie będzie realizował, a docelowy inwestor pozostał nieujawniony. Mieszkańcy i organy gminy są w ten sposób pozbawieni możliwości oceny rzeczywistego wpływu planowanej inwestycji na środowisko, bezpieczeństwo i warunki życia.

3. Trzykrotne powiększenie terenu w stosunku do obowiązującego planu

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Złotopolice (Uchwała Nr 46/IX/2007 z dnia 8 sierpnia 2007 r.) przeznaczał ten sam teren pod funkcje usługowo-produkcyjne (symbol U.P) o łącznej powierzchni około 40,69 ha (tereny: 105 U.P – 12,10 ha, 106 U.P – 6,55 ha, 107 U.P – 8,67 ha, 108 U.P – 13,37 ha). Nowy projekt planu przeznacza pod analogiczne funkcje U-P obszar 129,9 ha – ponad trzy razy więcej. Zmiana ta nie wynika z żadnej aktualizacji studium uwarunkowań, które pochodzi z 2002 r.

4. Zaległości podatkowe inwestora i hipoteki przymusowe gminy

Z treści działu IV księgi wieczystej nr PL1L/00043727/6 (stan na dzień 17 kwietnia 2026 r.) wynika, że Gmina Załuski wpisała na nieruchomości spółki QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o. łącznie siedem hipotek przymusowych na podstawie tytułów wykonawczych wystawianych przez Wójta Gminy Załuski w latach 2017–2022. Łączna kwota zabezpieczona hipotekami wynosiła około 1 836 616 zł z tytułu zaległości w podatku od nieruchomości, kosztów upomnień i odsetek. W dniu 30 marca 2026 r. – dzień przed rozpoczęciem konsultacji społecznych – wpisana została kolejna hipoteka przymusowa. W dniu 7 kwietnia 2026 r. – zaledwie 10 dni

po rozpoczęciu konsultacji – wszystkie poprzednie siedem hipotek zostało wykreślonych.

5. Odmówienie Radnym Gminy dostępu do informacji

Z informacji będących w posiadaniu wnoszącego uwagi wynika, że Wójt Gminy Załuski odmówił Radnym Gminy Załuski udzielenia informacji o zadłużeniu podatkowym spółki QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o. Oznacza to, że organ stanowiący gminy podejmował decyzje nie mając pełnej wiedzy o istotnych okolicznościach dotyczących podmiotu, w którego interesie plan jest procedowany.

6. Kwestia finansowania sporządzenia planu

Nie jest publicznie znane, kto pokrywa koszty sporządzenia niniejszego projektu planu. Jeżeli koszty sporządzenia planu są pokrywane przez prywatnego inwestora będącego jednocześnie właścicielem terenu i jedynym wnioskodawcą, rodzi to poważne wątpliwości co do niezależności planisty i neutralności przyjętych rozwiązań planistycznych.

II. ZARZUTY I ŻĄDANIA

Zarzut 1. Poważne wątpliwości co do bezstronności organu – art. 7 KPA i art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.

Organ wykonawczy gminy – Wójt Gminy Załuski – prowadził w tym samym czasie wobec spółki QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o. zarówno postępowanie egzekucyjne (pobór zaległych podatków od nieruchomości zabezpieczonych hipotekami przymusowymi), jak i postępowanie planistyczne w interesie tej spółki jako jedynego wnioskodawcy i właściciela terenu. Równoległe pełnienie roli wierzyciela egzekucyjnego i organu planistycznego wobec tego samego podmiotu rodzi poważne wątpliwości co do bezstronności organu w rozumieniu art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz co do zachowania zasady ochrony interesu publicznego wynikającej z art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.

Wątpliwości te pogłębia fakt, że Wójt odmówił Radnym Gminy – organowi stanowiącemu, który ma ten plan uchwalić – informacji o zadłużeniu podatkowym wnioskodawcy. Rada Gminy głosowała za przystąpieniem do sporządzenia planu w warunkach niepełnej informacji o istotnych okolicznościach dotyczących podmiotu, w którego interesie plan jest procedowany.

Żądam: pisemnego wyjaśnienia okoliczności wykreślenia hipotek przymusowych w dniu 7 kwietnia 2026 r., wyjaśnienia podstawy odmowy udzielenia informacji Radnym Gminy oraz złożenia przez Wójta i pracowników gminy zaangażowanych w procedurę oświadczeń o braku konfliktu interesów wobec spółki QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o., opublikowanych w BIP.

Żądam: uzupełnienia dokumentacji o analizę komunikacyjną obejmującą ocenę przepustowości dróg zewnętrznych, wskazanie niezbędnych inwestycji drogowych oraz źródeł ich finansowania.

Zarzut 8. Zagrożenie dla zaopatrzenia mieszkańców w wodę

Projekt planu zakłada zaopatrzenie inwestycji w wodę z istniejących urządzeń wodociągowych lub ujęć własnych (§ 16 ust. 3 lit. a). Istniejące ujęcie w Kroczewie – studnia głębinowa obsługująca dotąd wyłącznie lokalną zabudowę mieszkaniową – ma ograniczoną wydajność. Inwestycja o skali 129,9 ha wygeneruje zapotrzebowanie na wodę nieporównywalne z dotychczasowym poborem. Projekt planu nie zawiera żadnej analizy bilansu wodnego, naruszając art. 1 ust. 2 pkt 13 u.p.z.p.

Żądam: przeprowadzenia analizy bilansu wodnego ujęcia w Kroczewie potwierdzającej wystarczającą wydajność dla jednoczesnej obsługi zabudowy mieszkaniowej i planowanej inwestycji.

Zarzut 9. Sprzeczność z krajobrazem – naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 2 i 3 u.p.z.p.

Projekt planu dopuszcza wysokość budynków i budowli do 30 m, przy czym planowany teren graniczy bezpośrednio z zabudową jednorodzinną Kroczewa i Złotopolic. Całe otoczenie tworzy krajobraz typowej wsi mazowieckiej sklasyfikowany przez Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego (uchwała Sejmiku nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.) jako krajobraz wiejski z przewagą wielkoobszarowych pól. Hale przemysłowe i magazynowe o wysokości 30 m stanowią całkowite i nieodwracalne przekształcenie tego krajobrazu. Obowiązujący plan z 2007 r. ograniczał wysokość do 20 m.

Żądam: obniżenia maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz przeprowadzenia analizy krajobrazowej z uwzględnieniem widoczności inwestycji z obszarów zamieszkałych.

Zarzut 10. Brak analizy skutków finansowych dla gminy – naruszenie art. 36 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 36 u.p.z.p., jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości uległa obniżeniu, właściciel może żądać od gminy odszkodowania lub wykupu nieruchomości. Właściciele nieruchomości mieszkalnych sąsiadujących z planowanym terenem inwestycji mogą ponieść realną stratę wartości swoich nieruchomości i wystąpić z roszczeniami odszkodowawczymi wobec gminy. Z posiadanych informacji wynika, że gmina nie przeprowadziła żadnej analizy wysokości możliwych roszczeń odszkodowawczych, co oznacza, że Rada Gminy głosuje nad planem bez wiedzy o potencjalnych zobowiązaniach finansowych obciążających budżet gminy – wszystkich jej mieszkańców.

Żądam: przeprowadzenia i opublikowania analizy skutków finansowych planu dla gminy, w tym oszacowania możliwych roszczeń odszkodowawczych

właścicieli sąsiednich nieruchomości zgodnie z art. 36 u.p.z.p., przed poddaniem projektu planu pod głosowanie Rady Gminy.

Zarzut 11. Wadliwa procedura partycypacji społecznej – naruszenie art. 8i u.p.z.p.

Mieszkańcy gminy Załuski złożyli w 2025 r. protest opatrzony 480 podpisami, który nie spowodował żadnej weryfikacji zasadności planowanego przeznaczenia. Pierwsze spotkanie informacyjne z mieszkańcami zaplanowano na 21 kwietnia 2026 r., przy terminie składania uwag upływającym 30 kwietnia 2026 r. – co pozostawia zaledwie 9 dni. Mieszkańcy byli zmuszeni sami organizować spotkania informacyjne, gdyż gmina nie zapewniła im realnego dostępu do organów gminy na wcześniejszych etapach. Pytania zadawane publicznie pozostają bez odpowiedzi. Wszystko to narusza zasadę rzeczywistego udziału społeczeństwa wynikającą z art. 8i u.p.z.p.

Żądam: pisemnego wyjaśnienia sposobu rozpatrzenia protestu 480 mieszkańców z 2025 r. oraz przedłużenia terminu składania uwag do co najmniej 30 dni od spotkania z mieszkańcami z dnia 21 kwietnia 2026 r.

III. ŻĄDANIA KOŃCOWE

Mając na uwadze powyższe, żądam:

1. Nieuchwalania projektu planu w aktualnym brzmieniu.
2. Ujawnienia, czy gmina posiada wiedzę o docelowym charakterze planowanej inwestycji i docelowym inwestorze lub użytkownikach terenu, oraz udostępnienia tej wiedzy mieszkańcom.
3. Niezwłocznego udostępnienia analizy zasadności przystąpienia z art. 14 ust. 5 u.p.z.p., a w przypadku jej braku – wstrzymania procedury planistycznej.
4. Zawieszenia procedury do czasu uchwalenia nowego, aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski.
5. Ujawnienia, kto pokrywa koszty sporządzenia projektu planu oraz udostępnienia ewentualnej umowy w tym zakresie.
6. Pisemnego wyjaśnienia okoliczności wykreślenia hipotek przymusowych gminy na nieruchomości QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o. w dniu 7 kwietnia 2026 r.
7. Pisemnego wyjaśnienia, na jakiej podstawie Wójt Gminy odmówił Radnym Gminy informacji o zadłużeniu podatkowym inwestora.
8. Złożenia przez Wójta i pracowników gminy zaangażowanych w procedurę pisemnych oświadczeń o braku konfliktu interesów wobec spółki QUIDA INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz ich opublikowania w BIP.
9. Przeprowadzenia i opublikowania analizy możliwych roszczeń odszkodowawczych właścicieli sąsiednich nieruchomości z art. 36 u.p.z.p.

10. Uzupełnienia projektu planu o wymogi ochronne co najmniej równoważne planowi z 2007 r., obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy, zakazu oczyszczalni ścieków przemysłowych na terenie GZWP oraz analizy komunikacyjnej i bilansu wodnego.
11. Pisemnego potwierdzenia przyjęcia niniejszych uwag oraz zawiadomienia mnie o sposobie ich rozpatrzenia.

Niniejsze uwagi składam w trosce o zachowanie walorów środowiskowych i krajobrazowych gminy Załuski, ochronę strategicznych zasobów wód podziemnych, interesy finansowe budżetu gminy oraz prawidłowy i transparentny przebieg procedury planistycznej.

Miejscowość i data:

Podpis: ....