19

WPŁYNĘŁO
DATA 2026-05-04
Nr 5311.2016.D

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZAŁUSKI

2. RODZAJ PISMA[1)]

2.1. wniosek do projektu aktu ■ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)] ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☐ 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 PISMO[4)]

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 elektronicznych[5)]:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ■ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(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 elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść6)...Wnioskuję o wprowadzenie zmian do Projektu Uchwały Rady Gminy Załuski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski. Zmiany te zostały szczegółowo wskazane w Załączniku nr 1 i 2 do niniejszego Wniosku.

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 ewidencyjnych7)	7.2.4. Treść6)
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

☐ 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)

Załącznik nr 1

Załącznik nr 2

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) 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.

2) 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.).

3) 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 do Pisma dotyczące aktu planowania przestrzennego

WNIOSEK o wprowadzenie zmian do Projektu Uchwały Rady Gminy Załuski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski.

W poniższym Wniosku zostały przedstawione brzmienia poszczególnych paragrafów i ich punktów (ozn. Brzmienie), dla których wnioskuję o zmianę ich treści (ozn. Zmiana na), a także proponuję dodatkowe zapisy do Projektu Uchwały (ozn. Propozycja) wraz z uzasadnieniem do poszczególnych punktów lub grupy punktów.

§ 6 pkt 1) i propozycja 4)

Brzmienie: tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P;

Zmiana na: 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2U-P;

Propozycja: 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, i jednorodzinnej szeregowej oraz wolnostojącej oraz usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1M-N, 3M-N, 4M-N

Uzasadnienie: Obowiązujący MPZP jest spójny dla wszystkich terenów przyległych. Obecnie planowane są tereny bez funkcji mieszkalnej, z dużą intensywnością zabudowy i wykorzystania terenu. Skutkiem tego będzie z dużym prawdopodobieństwem znaczne zwiększenie natężenia ruchu, w tym samochodów ciężarowych. W konsekwencji w okolicy będzie większy hałas, zanieczyszczenie środowiska, ilość spalin, większe ryzyko wypadków, spadek wartości okolicznych nieruchomości, a także swobody przy przemieszczeniu się przez lokalne drogi.

Dodatkowo, pozostawienie funkcji mieszkalnych oraz nieuciążliwych usług ma na celu urozmaicenie przeznaczenia terenów co jest niezbędne do życia i codziennego funkcjonowania mieszkańców sąsiednich miejscowości oraz Gminy, czy też pracowników nowo powstałych usług i przemysłu. Funkcja ta ma również na celu ochronę lokalnej przyrody będącej pod opieką Konserwatora Zabytków, jak również poziomu wód gruntowych.

Proszę mieć na uwadze, że obowiązujący MPZP zakłada przeznaczenie tego terenu:

- ok. 48% na mieszkalnictwo
- ok. 46% terenu przeznaczone na usługi nieuciążliwe, jak administracja, handel, drobne zakłady, magazyny, oświata, służba zdrowia, sport i rekreacja, produkcja i magazyny
- ok. 5% na tereny zielony, skwery i parki

zaś w przypadku dróg publicznych, co najmniej 5% terenu miało być przeznaczone na zieleń, w planowanym MPZP nie ma takich zapisów.

W proponowanym MPZP 100% terenu przeznaczane jest na usługi i produkcję.

§ 7 pkt 3)

Brzmienie: dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki;

Zmiana na: dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przeznaczeniem terenu

Uzasadnienie: Stacje transformatorowe będą realizowane ze względu na przeznaczenie działki, tym samym lokalizacja takiej stacji nie powinna wpływać bezpośrednio na sąsiednie tereny np. poprzez generowany hałas, w tym na ich użyteczność i wartość rynkową nieruchomości.

§ 8. Pkt 8)

Brzmienie: nakaz uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, w których to zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz nakazuje się zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej

Zmiana na: nakaz uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, w których to zakazuje się lokalizacji np. zabudowań, urządzeń technicznych oraz nakazuje się zagospodarowanie tylko zielenią o funkcji izolacyjnej

Uzasadnienie: Obecna zmiana MPZP dla przedmiotowych działek nie uwzględnia zieleni izolacyjnej od dróg, a także niezagospodarowanych terenów, które te zgodnie z obowiązującym MPZP przeznaczone są m.in. na tereny mieszkalne, rekreacyjne, leśne a także nieuciążliwej produkcji i usług. Nie można przenosić odpowiedzialności za szkodliwą działalność na inne nieruchomości, a także powodować ich utraty wartości rynkowej. Co więcej, MPZP dla niezagospodarowanych nieruchomości może ulec zmianie

§ 8. Pkt 9) propozycja dodatkowego punktu

Propozycja: zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi

Uzasadnienie: Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie poważnych awarii objętych obowiązkiem zgłoszenia do Głównego Inspektora Ochrony Środowiska skutkami takich awarii jest m.in. śmierć, zranienie i hospitalizacja ludzi, trwałe zniszczenie środowiska, zanieczyszczenie wód. Ziemie przyległe do terenu to obszary mieszkaniowe, rolnicze oraz w bliskiej odległości Park będący pod ochroną konserwatora zabytków. Teren jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska" i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), zatem skala konsekwencji awarii zakładu nie jest możliwa do oceny. W związku z tym, w interesie Mieszkańców Gminy jest uwzględnienie tego zapisu.

§ 8. Pkt 10) i 11) propozycja dodatkowych punktów

Propozycja:

10) Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;

11) Teren objęty MPZP należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

Uzasadnienie: Proponowane zapisy znajdują się w obowiązującym MPZP również dla terenów przeznaczonych na usługi oraz produkcję. Zapisy te mają na celu ochronę terenów sąsiednich, w tym przylegających bezpośrednio, aby uciążliwość i hałas związany z realizowaną działalnością był rozwiązywany w ramach terenów objętych inwestycją oraz nie została pogorszona jakość obecnego życia w sąsiednich wsiach.

§ 10

Brzmienie: Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P

Zmiana na: Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U-P,

Uzasadnienie: Zgodne z informacjami do § 6 pkt 1) i propozycja 4)

§ 10 pkt 4)

Brzmienie: dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych

Zmiana na: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0 m od linii rozgraniczającej sąsiednie tereny oraz dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych maksymalnie do nieprzekraczalnej linii zabudowy

Uzasadnienie: Ujednolicenie zapisów z zawartością § 7 pkt 1)

§10 pkt 7)

Brzmienie: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 15%;

Zmiana na: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;

§10 pkt 8)

Brzmienie: maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki;

Zmiana na: maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki;

§10 pkt 9)

Brzmienie: wysokość budynków: nie więcej niż 30,0 m;

Zmiana na: wysokość budynków: nie więcej niż 20,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje

§10 pkt 10)

Brzmienie: wysokość budowli: nie więcej niż 30,0 m;

Zmiana na: wysokość budowli: nie więcej niż 20,0 m

Należy odpowiednio dostosować §10 pkt 5) i 6)

Uzasadnienie: Tak wysoki współczynnik zagospodarowania terenu oraz niski współczynnik powierzchni biologicznie czynnej oznacza wysoką intensyfikację terenu bez uwzględnienia zagospodarowania przyległych terenów. Oznacza to, znaczące zwiększenie uciążliwości terenu, w konsekwencji obniżenie wód podziemnych dla rolnictwa, napływ samochodów, w tym ciężarowych o różnych porach dobry, zwiększenie hałasu itp.

Obowiązujący MPZP zakłada dla przemysłu budynki o wysokości 20m, dla mieszkalnictwa 12m lub 16m. Obowiązujący MPZP zakłada dla średnio powierzchnię biologicznie czynną na poziomie około 23%, zaś maksymalna powierzchnia zabudowy to około 47%. Zatem zwiększając zakres części U-P należy proporcjonalnie obniżyć wskaźniki związane z intensyfikacja terenu, aby chronić lokalną przyrodę oraz poziom wód gruntowych.

§10 pkt 12)

Brzmienie: nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce, z uwzględnieniem pkt 13 w ilości minimum:

a) 1 stanowisko postojowe na każdych 5 pracowników na terenie magazynów lub obiektów produkcyjnych,
b) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej biur i urzędów,
c) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
d) 10 stanowisk postojowych na każde 50 miejsc w obiektach gastronomicznych,
e) 10 stanowisk postojowych na każde 50 łóżek w obiektach hotelarskich i noclegowych,
f) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-e,
g) dla innych obiektów niż wymienione w lit. a-f min. 2 stanowiska na każdych 5 zatrudnionych,
h) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi lit. a-g,
i) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 stanowisk postojowych wymienionych w lit. a-g;

Zmiana na: nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce, z uwzględnieniem pkt 13 w ilości minimum:

a) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 pracowników na terenie magazynów lub obiektów produkcyjnych,
b) 15 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej biur i urzędów,
c) 15 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
d) 3 stanowisk postojowych na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
e) 15 stanowisk postojowych na każde 50 łóżek w obiektach hotelarskich i noclegowych,
f) 10 stanowisk postojowych na każde 500 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-e,
g) dla innych obiektów niż wymienione w lit. a-f min. 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
h) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi lit. a-g,
i) 1 stanowisko przeznaczone do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 stanowisk postojowych wymienionych w lit. a-g;

j) Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi" z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;

Uzasadnienie: Nowy MPZP zmniejsza liczbę miejsc parkingowych około o 50% względem obowiązującego MPZP. Jest to znaczące obniżenie ilości miejsc parkingowych, w szczególności, gdy społeczeństwo jest tak zmotoryzowane. Dodatkową obawą jest powstawanie tzw. dzikich parkingów przy sąsiednich ulicach i niezagospodarowanych działkach, za które Gmina oraz Policja nie będzie chciała ponosić odpowiedzialności (tereny prywatne).

W trosce o środowisko oraz zmniejszenie inwazyjności wizualnej inwestycji proponowane są tzw. zielone parkingi, jak to ma miejsce w obowiązującym MPZP

§10 pkt 15) nowy punkt

Propozycja: 15) nakaz uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej o szerokości w zależności od przeznaczenia terenu

a. zgodnie z pkt 1) i 2) - 30 m po całym obrysie terenu

b. zgodnie z pkt 3) – 100 m w obrysie terenu

Uzasadnienie: Obecna zmiana MPZP dla przedmiotowych działek nie uwzględnia zieleni izolacyjnej od dróg, a także niezagospodarowanych terenów, które te zgodnie z obowiązującym MPZP przeznaczone są m.in. na tereny mieszkalne, rekreacyjne, leśne a także nieuciążliwej produkcji i usług. Co więcej, obowiązujący MPZP ma wskazane dodatkowe tereny stanowiące naturalne odsunięcie uciążliwości usług i produkcji od innych funkcji przyległych terenów.

Dodatkowo, zgodnie z powszechnymi informacjami farmy fotowoltaiczne poprzez pracę inwertera generują hałas, analogicznie jak dopuszczone magazyny energii.

Nie można przenosić odpowiedzialności za szkodliwą działalność na inne nieruchomości, a także powodować ich utraty wartości rynkowej. Ponad to, MPZP dla niezagospodarowanych nieruchomości może ulec zmianie, co będzie ograniczone ze względu na niekorzystny wpływ sąsiednich terenów.

§11 pkt 2)

Brzmienie: szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna, od 15 m do 45 m

Zmiana na: szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna, od 15 m do 30 m

§12 pkt 2)

Brzmienie: szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDD – zmienna, od 7 m do 20 m;
b) 2KDD – zmienna, od 20 m do 40 m;
c) 3KDD – zmienna, od 20 m do 70 m;

Zmiana na: szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDD – zmienna, od 7 m do 20 m;

b) 2KDD – zmienna, od 7 m do 20 m;
c) 3KDD – zmienna, od 7 m do 20 m;

Uzasadnienie: Zwyczajowo drogi o szerokościach do 45m to drogi klasyfikowane jako droga główna ruchu przyspieszonego poza terenami zabudowanymi, dwujezdniowa i aż z 6 pasami ruchu. Taka droga lub szersze nie powinna być budowana między małymi miejscowościami wiejskimi. Co więcej, nie ma wskazania w jaki sposób droga ta będzie połączona z S7. Trudno jest wywnioskować w jakim celu ma być wykonana droga o szerokości do 70m. W obowiązującym MPZP maksymalna szerokość dróg to 30m. Zaproponowane ujednolicenie szerokości dróg, jak również na mapie zmianę przebiegu głównej drogi - przez centralną część inwestycji, tym samym chroniąc przyległe nieruchomości, które mają przeznaczenie m.in. mieszkalne, leśne, parkowe.

§11 pkt 5) i §12 pkt 5)

Propozycja: Przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg należy pozostawić jako teren biologicznie czynny oraz włączenie w drogowy pas zieleni drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, o ile nie przeszkodzi w przeprowadzeniu pasa jezdni;

Uzasadnienie: Powyższe zapisy znajdują się w obowiązującym MPZP. W trosce o lokalne środowisko, poziom wód gruntowych konieczne jest ich utrzymanie

§XX Propozycja paragrafu:

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M-N, 3M-N, 4M-N

1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna szeregowa, jednorodzinna wolnostojąca o średnim wskaźniku zabudowy działki
2) Przeznaczenie uzupełniające terenu - usługi nieuciążliwe, stanowiące maksimum 50% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych;
3) Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4) Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
5) Dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy
6) Wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej: od minimalnie 0,01 do maksymalnie ... (do uzupełnienia w odniesieniu do poniższego punktu 8) i 9))
7) Nadziemną intensywność zabudowy rozumianą jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej: od minimalnie 0,01 do maksymalnie .... (do uzupełnienia w odniesieniu do poniższego punktu 8) i 9))

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;

9) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki;

10) Wysokość budynków: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 4 kondygnacje;

11) Wysokość budowli: nie więcej niż 12,0 m;

12) Geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°; dla domów jednorodzinnych i szeregowych dachy o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

13) Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 9;

14) Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;

15) Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu), a w przypadku działki o funkcji mieszkalno-usługowej ich ilość należy zwiększyć:

    a) 1 miejsce parkingowe na 12 m2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 12 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 120 m2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 12 zatrudnionych, nie mniej jednak niż w ilości określonej dla w/w funkcji;

16) Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, (od strony ulic w linii zabudowy a od terenów zabudowy usługowej realizowane w linii rozgraniczającej terenu), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

17) Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m2, a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;

19) Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi i planowanymi drogami w ramach danego MPZP

20) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu określone w pkt 1, 2, 3 dopuszcza się: panele fotowoltaiczne oraz konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, inne elementy oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą farmy fotowoltaicznej, przy czym brak możliwości lokalizowania magazynów energii. Dopuszcza się postawienie stacji transformatorowych tylko od strony planowanych dróg ozn. KDZ, 1KDD, 3KDD w Załączniku nr 2 – Zmiany graficzne do wniosku. Dla tego przeznaczenia określa się:

a) minimalna szerokość zieleni izolacyjnej oraz nieprzekraczalna linia zabudowy 100m po obrysie przeznaczenia tego terenu;
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki;

Uzasadnienie: Paragraf powstał w odniesieniu do wniosku o pozostawienie różnych funkcji terenu określone przy § 6 pkt 1) i propozycja pkt 4). Treść paragrafu powstała na bazie obowiązujące MPZP dla takiej funkcji. Jednocześnie, zgodnie z ostatnim punktem 20) proponuje się pozostawienie możliwości realizacji farmy fotowoltaicznej, która potencjalnie będzie niosła mniejszą uciążliwość dla sąsiednich terenów i miejscowości.

Należy dostosować zapisy § 13-20 w odniesieniu do ww. Zmian i Propozycji poszczególnych paragrafów lub punktów.

Dodatkowo, zawracam uwagę, że obowiązujący MPZP uwzględniał kwestie dotyczące m.in. Kształtowania Przestrzeni Publicznej, w tym rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno-plastycznych.

Przedłożony do konsultacji Projekt Uchwały Rady Gminy Załuski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski jest bardzo ogólny i elastyczny dla obecnego lub przyszłego Właściciela, Inwestora. W konsekwencji zabezpiecza tylko dobro tego Podmiotu i przedkłada je ponad dobro właścicieli i mieszkańców sąsiednich nieruchomości i miejscowości. Uchwalony MPZP musi uwzględniać pojęty interes lokalnej społeczności.

Jednocześnie, jako Właściciel sąsiadujących terenów z podlegającymi pod projekt Uchwały o zmianie MPZP, zwracam uwagę na Art. 36 pkt 1 *Ustawy z dn. 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717),* którego treść jest następująca:

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, ***właściciel*** *albo użytkownik wieczysty nieruchomości* ***może****, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1,* ***żądać od gminy*** *albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:*

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ZŁOTOPOLICE, W GMINIE ZAŁUSKI

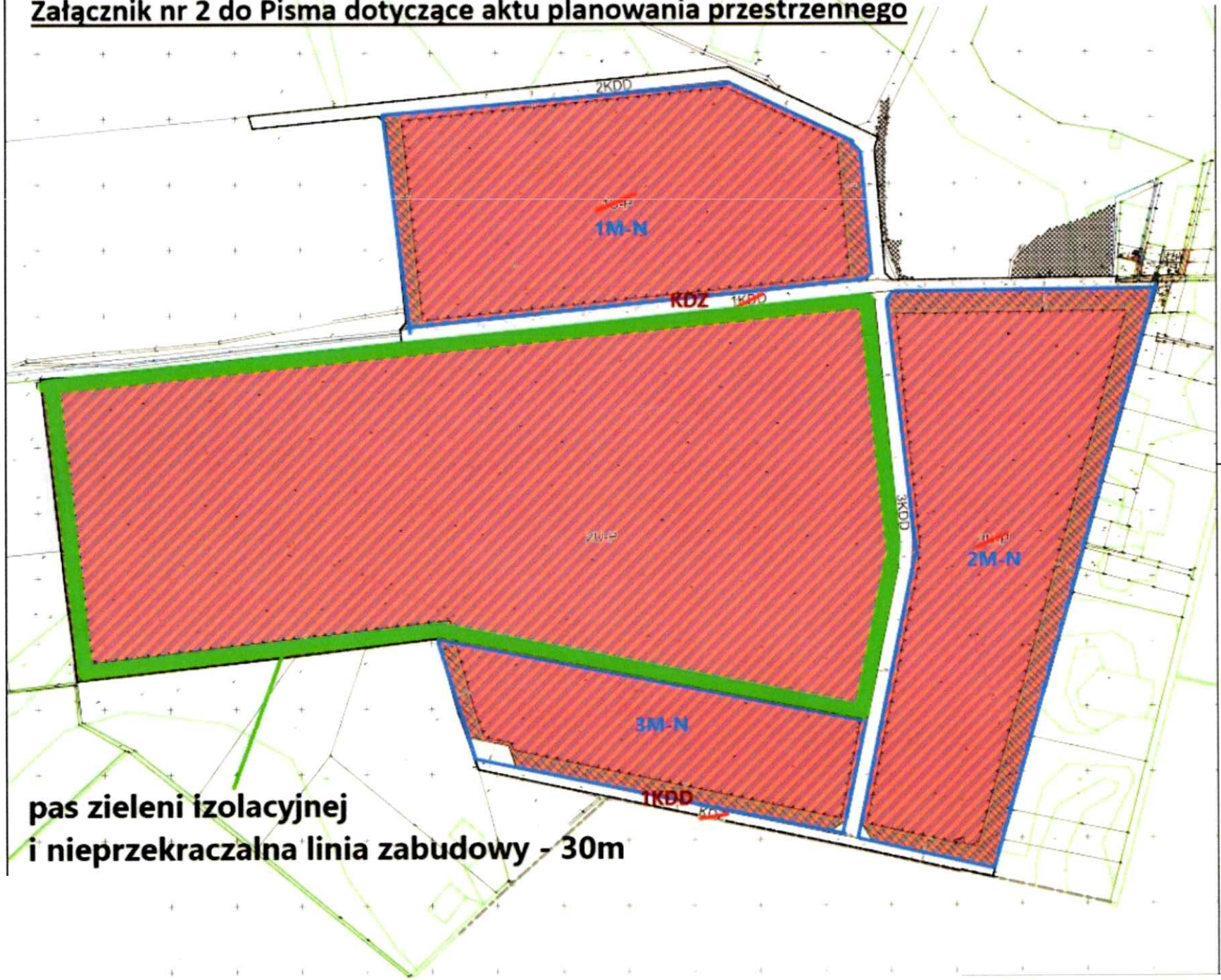
PROJEKT

SKALA 1:2000

0 100 200 300 m

Załącznik nr 1 do Uchwały nr .....
Rady Gminy Załuski z dnia ..... r.

Załącznik nr 2 do Pisma dotyczące aktu planowania przestrzennego



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren usług lub produkcji
- teren drogi zbiorczej
- teren drogi dojazdowej
- strefa zieleni izolacyjnej
- zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (w metrach)

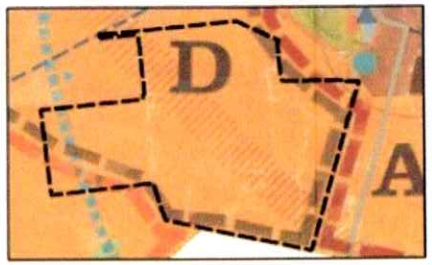
INFORMACYJNE USTALENIA PLANU:

- granica administracyjna z gminą Zakroczym

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).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym: ETRF2000-PL (EPSG:2178), na kopii wektorowej mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydanej przez Starostę Płońskiego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAŁUSKI



SKALA 1:10000

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- strefa funkcjonalno przestrzenna - A - rozwoju funkcji osadniczo-usługowych i produkcyjnych w rejonie planowanych węzłów komunikacyjnych obszar z drogą krajową nr 7: - w Kroczewie
- strefa funkcjonalno przestrzenna - rozwoju rolnictwa
- strefa funkcjonalno przestrzenna - potencjalnego rozwoju różnych funkcji
- grunty orne o III i IV klasie bonitacyjnej
- ciągi powiązań przyrodniczych zapewniające równowagę ekologiczną obszaru w skali lokalnej
- granice obszaru o największych zasobach wód podziemnych (40-100 m³/godz/otwór)