

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

W PŁYNEŁO

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZAŁUSKI

10

DATA 2026-05-28

Nr 6409.2026.P

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. Treść

UWAGA NR 1 - BRAK ODPOWIEDNIEJ OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU U-P

Projekt planu nie zapewnia dedykowanego połączenia drogowego dla terenu przemysłowo-usługowego U-P (ok. 130 ha), omijającego zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji intensywny ruch pojazdów ciężarowych zostanie skierowany przez ul. Złotopolską, Poczty Gdańskiej, Warszawską i Poczty Saskiej, bezpośrednio przez tereny MN w Kroczewie i Złotopolicach. Prognoza sama przyznaje, że „ruch samochodowy na istniejących drogach ulegnie zwiększeniu”, nie zawierając przy tym żadnej analizy przepustowości tych dróg ani wpływu na mieszkańców.

Wnoszę o wstrzymanie procedowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu wybudowania obwodowego układu drogowego omijającego zabudowę mieszkaniową lub do czasu zagwarantowania, że taki układ zostanie zrealizowany przed rozpoczęciem inwestycji na omawianym terenie.

UWAGA NR 2 - WYŁĄCZENIE DZIAŁKI 142012_2.0028.328/12 Z OBSZARU ZMIANY MPZP

Niezależnie od wyniku rozpatrzenia uwagi nr 1, wnoszę o wyłączenie działki nr 142012_2.0028.328/12 (oznaczonej na rysunku planu symbolem 3-UP) z obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice w gminie Załuski.

Działka bezpośrednio graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN). Jej włączenie do strefy przemysłowo-usługowej U-P spowoduje bezpośrednie sąsiedztwo uciążliwej działalności gospodarczej z terenami mieszkaniowymi, naruszając uzasadnione interesy mieszkańców i standardy ochrony środowiska dla terenów MN. Wyłączenie działki z obszaru U-P pozwoli jej pełnić funkcję naturalnego buforu przestrzennego pomiędzy strefą mieszkaniową a przemysłowo-usługową.

UWAGA NR 3 - WYKLUCZENIE ZAKŁADÓW ZDR I ZZR Z TERENU U-P

Wnoszę o wprowadzenie do ustaleń planu jednoznacznego zakazu lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) na terenie U-P.

Teren U-P bezpośrednio graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN). Lokalizacja zakładów ZDR lub ZZR w tak bliskim sąsiedztwie stanowiłaby bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. Co istotne, sama prognoza oddziaływania na środowisko dostrzega to ryzyko, mimo to projekt planu nie zawiera żadnego zakazu w tym zakresie.

UWAGA NR 4 - ZWIĘKSZENIE UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO MINIMUM 30%

Wnoszę o zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie U-P z 15% do 30%.

Projekt planu przewiduje jedynie 15% powierzchni biologicznie czynnej, co jest wartością rażąco niską w kontekście narastającego kryzysu wodnego. Polska zmaga się w ostatnich latach z coraz częstszymi i intensywniejszymi zjawiskami suszy, a brak śniegu zimą powoduje obniżenie poziomu wód gruntowych. Sytuacja ta bezpośrednio dotyczy gminy Załuski - w Kroczewie znajduje się lokalne ujęcie wody pitnej, a obszar leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215. Masowe uszczelnienie terenu na obszarze ok. 130 ha drastycznie ograniczy retencję wód opadowych i infiltrację do zbiornika, pogłębiając deficyt wodny i zagrażając lokalnemu zaopatrzeniu w wodę.

UWAGA NR 5 - ROZSZERZENIE KATALOGU WYKLUCZEŃ NA TERENIE U-P

Wnoszę o rozszerzenie katalogu wykluczeń dla terenu U-P o następujące kategorie inwestycji szczególnie

uciążliwych dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej (MN):

- wytwórni mas bitumicznych (asfaltowni),
- kruszarni, sortowni i przesiewalni kruszyw,
- tartaków i zakładów przerobu drewna,
- zakładów obróbki kamienia i betonu,
- lakierni i zakładów galwanizacyjnych,
- składowisk odpadów wszelkich kategorii,
- instalacji do przetwarzania, przeładunku i magazynowania odpadów,
- zakładów recyklingu i demontażu pojazdów (złomowisk),
- młeczarni, gorzelni i browarów przemysłowych,
- przetwórni ryb.

UWAGA NR 6 - OBNIŻENIE WSKAŹNIKA ZABUDOWY NA TERENIE U-P

Wnoszę o obniżenie maksymalnego wskaźnika zabudowy na terenie U-P z 60% do 50%.

Projekt planu przewiduje jednocześnie wskaźnik zabudowy 60% oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%, co łącznie pozostawia zaledwie 25% działki na niezbędną infrastrukturę towarzyszącą - place manewrowe, parkingi dla pracowników, drogi wewnętrzne i chodniki. W przypadku terenu przemysłowo-usługowego obsługiwanego przez pojazdy ciężarowe jest to wartość niewystarczająca.

Przy postulowanym w uwadze nr 4 minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 30%, obniżenie wskaźnika zabudowy do 50% zapewni rozsądny i technicznie wykonalny podział: 50% zabudowa, 20% infrastruktura towarzysząca, 30% powierzchnia biologicznie czynna.

UWAGA NR 7 - WPROWADZENIE PROGRESYWNOŚCI WYSOKOŚCI ZABUDOWY NA TERENIE U-P

Wnoszę o wprowadzenie do ustaleń planu zróżnicowania dopuszczalnej wysokości zabudowy w zależności od odległości od granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Projekt planu dopuszcza jednolicie zabudowę do wysokości 30 m na całym terenie U-P, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MN. Lokalizacja obiektów przemysłowych o takiej wysokości przy granicy z zabudową jednorodziną spowoduje trwałe przesłonięcie, ograniczenie dostępu do światła dziennego oraz potęgowanie efektu odbicia i koncentracji hałasu w kierunku zabudowy mieszkaniowej.

Wnoszę o wprowadzenie następującej progresji liczonej od granicy z terenami MN:

- 30–100 m - maksymalnie 10 m,
- 100–200 m - maksymalnie 15 m, *
- powyżej 200 m - maksymalnie 30 m.

UWAGA NR 8 - WPROWADZENIE NAKAZU KIERUNKOWANIA UCIAŹLIWOŚCI OD STRONY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Wnoszę o wprowadzenie do ustaleń planu nakazu lokalizowania wszelkich urządzeń i instalacji generujących hałas, wibracje oraz emisję światła - w tym wentylatorów, agregatów, klimatyzatorów, sprzężarek, oświetlenia zewnętrznego, reklam świetlnych i ekranów - w sposób zapewniający kierowanie tych uciążliwości w stronę przeciwną do głównego skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kroczewie.

Brak takiego nakazu w projekcie planu oznacza, że inwestorzy nie będą zobowiązani do uwzględnienia orientacji źródeł hałasu i światła względem sąsiadującej zabudowy MN, co w praktyce może prowadzić do

znacznego pogorszenia warunków życia mieszkańców, niemożliwego do skutecznego wyeliminowania po oddaniu inwestycji do użytkowania.

UWAGA NR 9 - WNIOSEK O PRZEPROWADZENIE ANALIZY WYDAJNOŚCI UJĘCIA WODY W KROCZEWIE

Wnoszę o przeprowadzenie i przedłożenie analizy wydajności ujęcia wody (hydroforni) w Kroczewie przed uchwaleniem zmiany MPZP, obejmującej ocenę czy istniejąca infrastruktura wodociągowa jest w stanie zapewnić dostateczną ilość wody dla projektowanego terenu U-P o powierzchni ok. 130 ha, przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości i odpowiedniego ciśnienia dostaw wody dla obecnych odbiorców - mieszkańców Kroczewa i Złotopolic oraz okolicznych gospodarstw rolnych.

Projekt planu ani prognoza oddziaływania na środowisko nie zawierają żadnej analizy w tym zakresie, a dopuszczony w planie szeroki katalog działalności przemysłowo-usługowej uniemożliwia na obecnym etapie oszacowanie rzeczywistego zapotrzebowania na wodę przyszłych inwestycji. Zapotrzebowanie to może być skrajnie różne w zależności od rodzaju zakładu - od minimalnego w przypadku magazynów, po bardzo wysokie w przypadku zakładów produkcyjnych czy przetwórczych.

Uruchomienie wielkopowierzchniowego terenu przemysłowo-usługowego bez uprzedniej weryfikacji wydajności lokalnego ujęcia wody stwarza realne ryzyko niedoborów wody pitnej dla mieszkańców, ograniczenia dostępu do wody dla rolnictwa oraz zagrożenie dla sprawności systemów przeciwpożarowych.

UWAGA NR 10 - WPROWADZENIE NAKAZU INSTALACJI EKRANÓW AKUSTYCZNYCH

Wnoszę o wprowadzenie do ustaleń planu nakazu instalacji ekranów akustycznych od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kroczewie, w przypadku, gdy analiza akustyczna planowanej inwestycji wykaże ryzyko przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów mieszkaniowych (MN), tj. $LA_{eq} D = 50$ dB i $LA_{eq} N = 40$ dB zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska (Dz.U. 2014 poz. 112).

Obowiązek wykonania takiej analizy akustycznej oraz zapewnienia ekranowania powinien spoczywać na inwestorze i być warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę, a nie pozostawać kwestią fakultatywną. Projekt planu nie zawiera żadnych regulacji w tym zakresie, co stwarza ryzyko, że ewentualne przekroczenia norm zostaną stwierdzone dopiero po wybudowaniu i uruchomieniu obiektów, kiedy ich eliminacja będzie znacznie trudniejsza i kosztowniejsza.

UWAGA NR 11 - DOPRECYZOWANIE PARAMETRÓW STREFY ZIELENI IZOLACYJNEJ

Wnoszę o doprecyzowanie w ustaleniach planu szczegółowych parametrów obowiązkowej zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kroczewie, poprzez określenie:

- **minimalnej szerokości pasa zieleni izolacyjnej** - nie mniej niż 30 m,
- **minimalnej gęstości nasadzeń** - co najmniej 4 drzewa i 6 krzewów na każde 10 mb pasa,
- **minimalnej wysokości drzew w chwili nasadzenia** - nie mniej niż 4 m (drzewa doniczkowane, nie sadzonki szkółkarskie),
- **udziału gatunków zimozielonych** - minimum 50% nasadzeń w celu zapewnienia ochrony przez cały rok,
- **terminu realizacji nasadzeń** - przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie pierwszego obiektu na terenie U-P.

Projekt planu definiuje zieleni izolacyjną wyłącznie jakościowo, bez jakichkolwiek parametrów ilościowych i wymiarowych. Brak tych wymogów oznacza w praktyce, że strefa izolacyjna może przez wiele lat istnieć wyłącznie jako kilkucentymetrowe sadzonki, nieświadczące żadnej realnej ochrony dla 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	

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 Żałuski 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⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ 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.

⁸⁾ 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.).

⁹⁾ 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.