Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

WPŁYNĘŁO
DATA 2026-06-01
Nr 6797.2026.P

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZAŁUSKI

54

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: 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 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. Treść[6)]...Wnioskuję o wprowadzenie zmian do Projektu Uchwały Rady Gminy Załuski w sprawie MPZP dla części wsi Złotopolice, w Gminie Załuski. Zmiany te zostały szczegółowo wskazane w Zał.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 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

☐ 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 date 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 powiązanym 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.

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.

<u>§10 pkt 12)</u>

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

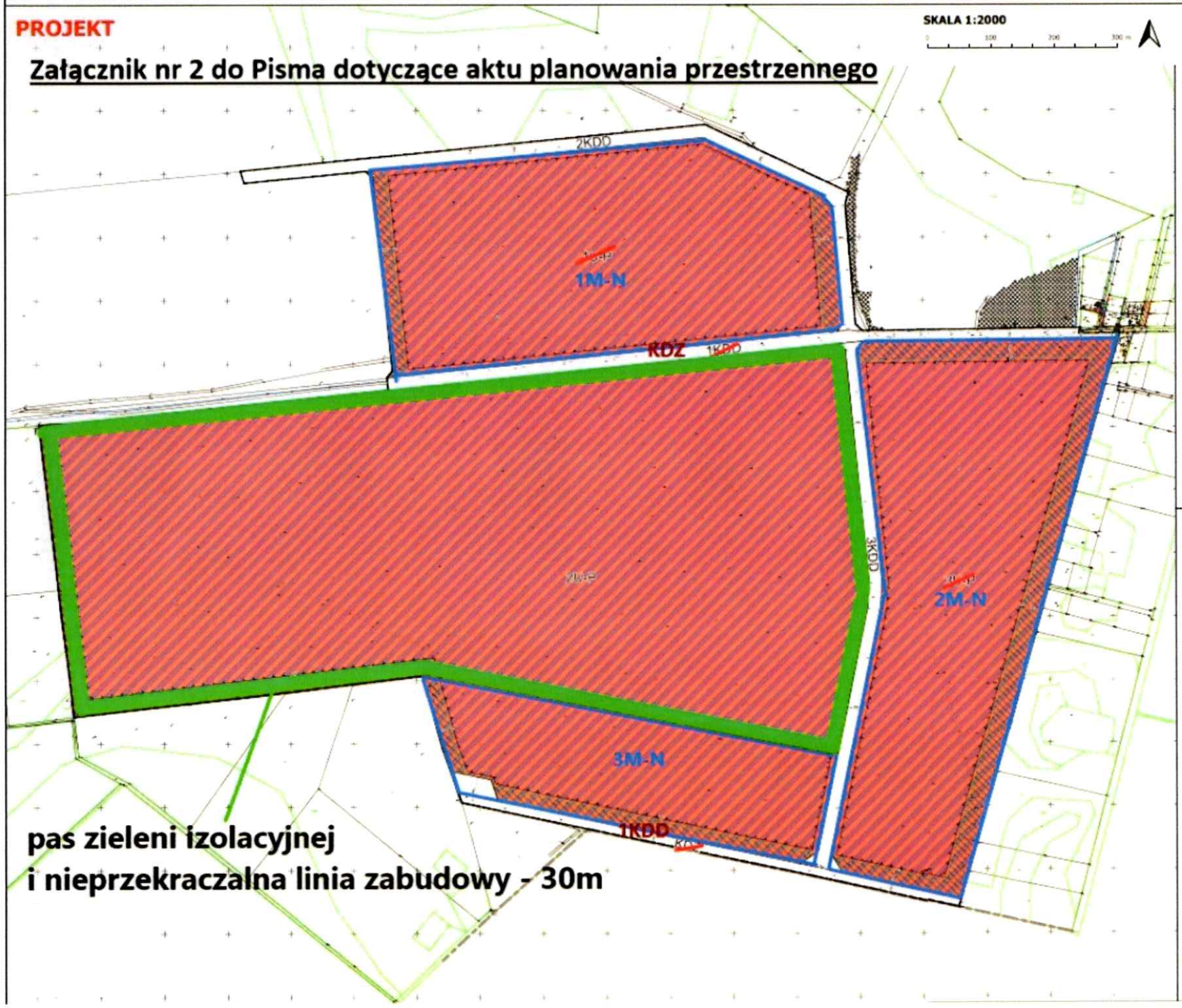
PROJEKT

Załącznik nr 2 do Pisma dotyczące aktu planowania przestrzennego

SKALA 1:2000

0 100 200 300 m

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



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 wzajmene odległości elementów zagospodarowania (w metrach)

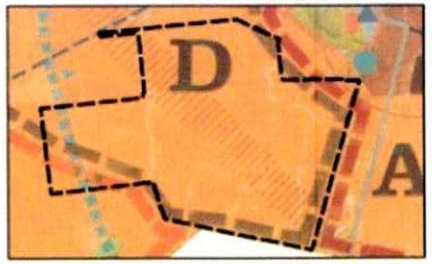
INFORMACYJNE USTALENIA PLANU:

- 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)