



URZĄD GMINY LESZNOWOLA

ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola
tel. 22 708 91 11, e-mail.: gmina@lesznowola.pl
www.lesznowola.pl

Lesznowola, 08.10.2025 r.

RUP.0003.2.2025.OSB

ID: 318672

Sz. Pani

Magdalena Łapińska

Radna Gminy Lesznowola

magdalena.lapinska@lesznowola.pl

Szanowna Pani,

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 1 października 2025 r. w sprawie „Publicznej wypowiedzi Pierwszego Zastępcy Wójta Marcina Szosta dotyczącej odrzucania projektów uchwał miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzekomej „krzywdy mieszkańców”” złożonej na podstawie art. 24 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) uprzejmie wyjaśniam, iż:

1. Krzywda Mieszkańców Mrokowa

Tak, wyrządzono „krzywdę” Mieszkańcom Mrokowa, ponieważ od lat oczekiwali oni na zmianę planu miejscowego, polegającą na zmianie przeznaczenia gruntów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową, a Rada Gminy Lesznowola odrzuciła oba projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków. Należy podkreślić, iż to właśnie na wniosek Mieszkańców zostały wszczęte procedury planistyczne.

Celem zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego było przekształcenie gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (jeden budynek mieszkalny wolnostojący na jednej działce budowlanej) oraz na tereny zabudowy związanej z rolnictwem (jedno gospodarstwo rolne na działce rolnej o powierzchni powyżej 1 ha). Wójt Gminy Lesznowola został zobligowany do przeprowadzenia powyższych zmian przez Radę Gminy Lesznowola na podstawie następujących uchwał:

- 1) uchwała Nr 566/XXXIX/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków (rejon ulicy Szkolnej i Hetmańskiej),
- 2) uchwała Nr 567/XXXIX/2017 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków (rejon ulicy Szkolnej przy granicy gminy Lesznowola).

W przeprowadzonych procedurach planistycznych nie udało się uzyskać zgody Ministra Rolnictwa na przekształcenie terenów rolnych klasy III, dlatego tylko niewielka część terenu w projektach planów, nie wymagająca tych zgód, została przeznaczona pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, zgodnie z oczekiwaniem mieszkańców.

W przygotowaniu do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania (sesja listopad/grudzień) pozostaje trzeci projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegający na zmianie terenów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, opracowany na podstawie uchwały Nr 150/XI/2025 Rady Gminy Lesznówola z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Mroków.

Powyższe trzy projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmowały ostatnie tereny rolne w miejscowości Mroków. Z uwagi na to, iż te dwa projekty planów zostały odrzucone w czasie, gdy trwają zaawansowane prace nad przygotowaniem planu ogólnego gminy, nie będzie możliwe wprowadzenie na tych terenach żadnej zabudowy mieszkaniowej (w tym zagrodowej), z powodu przekroczenia przez Gminę Lesznówola bilansów zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Zgodnie z art. 13 d (zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

- „1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*
- 2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*
- 3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”*

W związku z powyższym przedmiotowe nieruchomości, które od pokoleń stanowią własność Mieszkańców wsi Mroków na kilkanaście/kilkadziesiąt lat pozostaną bez prawa zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, co jest krzywdzące dla tych Mieszkańców (grunty należące do 22 osób), w porównaniu do pozostałych Mieszkańców Mrokowa oraz Mieszkańców całej gminy Lesznówola, a to niewątpliwie stanowi istotną „krzywdę” społeczną.

W tym miejscu należy wspomnieć, że na dzień dzisiejszy na przedmiotowych terenach, zgodnie z § 85 uchwały Nr 573/XXXIX/2001 Rady Gminy Lesznówola z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jabłonowo, południowa część wsi Kosów, wschodnia część wsi Wólka Kosowska, Mroków, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka, Stachowo, Marysin z wyłączeniem terenu cmentarza, w gminie Lesznówola jest dopuszczona zabudowa siedliskowa na działkach powyżej 1 ha, co w przyszłości, po uchwaleniu planu ogólnego gminy i następnego planu miejscowego (w przypadku wprowadzenia stref planistycznych SR, SN, SO bez prawa zabudowy zagrodowej), może być podstawą do wystąpienia do gminy o odszkodowanie lub wykup nieruchomości na podstawie art 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

„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.”*

W związku z powyższym postawa Państwa Radnych, odrzucająca projekty planów, stanowi istotną „krzywdę” mieszkańców w dysponowaniu swoimi nieruchomościami. Obecnie Mieszkańcy podkreślają, że nie będą mogli przekazać nieruchomości swoim dzieciom, aby mogły pobudować się i zamieszkać (w konsekwencji np. będą zmuszeni zakupić inną działkę, na której będzie dopuszczona zabudowa mieszkaniowa). Zapewne nie będą też mogli sprzedać swoich nieruchomości, z uwagi na to iż gospodarowanie na terenach rolnych pod Warszawą stało się niedochodowe. Zatem narażeni zostali na stratę wartości swoich nieruchomości. Trzeba również pamiętać, że pozostawienie nielicznych terenów rolnych pomiędzy zabudową mieszkaniową, prowadzi do konfliktów społecznych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (zapach, hałas, kradzież płodów rolnych itp.)

Mieszkańcy - właściciele przedmiotowych działek - zarówno w licznych wypowiedziach w przestrzeni publicznej jak i w uwagach kierowanych do Urzędu podkreślają, że stracili zaufanie do Radnych. Z opinii mieszkańców Radni na żadnym etapie prowadzonej procedury planistycznej nie złożyli ani jednego wniosku czy uwagi, w których wyraziliby swoje wątpliwości, nie zorganizowali żadnego spotkania z mieszkańcami, żeby podzielić się swoimi obawami. Warto w tym miejscu podkreślić, że podczas komisji merytorycznych Radni zaopiniowali pozytywnie uchwalenie przedmiotowych planów (11głosów za/11 członków KPPRiU). Natomiast dopiero, na samym końcu prowadzenia niniejszych procedur planistycznych, część Radnych na sesji Rady Gminy zagłosowała przeciwko tym planom miejscowym.

Dodatkowo dużym problemem, o którym się nie mówi, pozostaje brak możliwości podziału niektórych działek, położonych poza obszarem objętym projektem MPZP Mrokowa przy ul. Hetmańskiej (pomiędzy ul. Szkolną a rowem melioracyjnym), gdzie mieszkańcy mają duże działki powyżej 1 ha, są one przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Niestety, pomiędzy rowem melioracyjnym a terenami rolnymi (projekt planu), w wyniku podziału powstałyby działki nienormatywne, co jest niezgodne z przepisami i nie mogłoby zostać przeprowadzone. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Hetmańskiej regulował tą kwestię.

2. Plan Ogólny

Jak już wyjaśniono w punkcie 1, Rada Gminy Lesznówola zobligowała Wójta Gminy Lesznówola do zmiany gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowości Mroków. Żeby można było zmienić grunty rolne na zabudowę mieszkaniową lub zabudowę zagrodową, zmiana powinna być uchwalona przed planem ogólnym (plan ogólny zablokuje taką możliwość). Plan ogólny musi odnosić się do aktualnych zapisów miejscowych planów zagospodarowania w związku z art. 13 d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczegóły w punkcie 1). Plan ogólny, w przeciwieństwie do planu miejscowego, jest bazą danych w formacie GML (Geography Markup Language) – zgodnie z § 5 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac

planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 ze zm.). Służy do przechowywania i wymiany informacji takich, jak: przeznaczenie, położenie, parametry itp. Sposób tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych uregulowany jest w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2020 r. poz. 1916 ze zm.). Aby go odczytać, jest potrzebny odpowiedni program, np. QGIS lub ArcGIS. Zgodnie z informacją otrzymaną od projektanta planu ogólnego, każda - nawet najmniejsza - korekta planu ogólnego wymaga dodatkowego czasu pracy. Projektant na wczesnym etapie przygotowania opracowywania projektu planu ogólnego otrzymał informacje i materiały o prowadzonych zaawansowanych procedurach planistycznych, w celu uwzględnienia w projekcie planu ogólnego. Dlatego pewne działania są robione z wyprzedzeniem (plany, które nie budzą wątpliwości w trakcie procedury planistycznej), żeby nie dopuścić do sytuacji, w której co sesję zmienia się plan ogólny i jest cofany do projektanta („projekt idzie do kosza”). Projektanci obsługują też kilka gmin jednocześnie i nie są w stanie wprowadzać zmian na bieżąco.

W związku z powyższym, przesłany przez projektanta projekt planu ogólnego gminy do akceptacji Wójta Gminy Lesznawola obecnie wymaga ponownych przeliczeń i jeszcze raz musi zostać przekazany do akceptacji Wójta Gminy. Czas poprawy planu ogólnego zależy od ilości zmian. Dopiero po akceptacji Wójta plan ogólny zostanie wysłany do uzgodnień i opinii. Nie uwzględnienie w projekcie planu ogólnego niektórych projektów planów miejscowych, przed wysłaniem do opinii i uzgodnień, może skutkować ponownymi uzgodnieniami planu ogólnego po uchwaleniu planu miejscowego.

3. Inwestycje Oświatowe

Inwestycje oświatowe w miejscowościach Stefanowo i Zgorzala wymagają odpowiednich zapisów w planie ogólnym. Stefanowo – parametry i wskaźniki, Zgorzala – przeznaczenie wraz z parametrami i wskaźnikami. Pozostałe tereny oświatowe są wyznaczone zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Jak już było wyjaśnione w punkcie 2, każda zmiana w projekcie planu ogólnego powoduje opóźnienia w jego uchwaleniu, co przekłada się na opóźnienia przy późniejszych opracowaniach planów miejscowych, które muszą być uchwalone w oparciu o zapisy planu ogólnego. Dopiero po zatwierdzeniu przez Radę Gminy Lesznawola planu ogólnego będzie można zrealizować zaplanowane inwestycje oświatowe w Stefanowie i Zgorzale. Zatem, jak zostało powyżej wyjaśnione, odrzucenie planów miejscowych w Mrokwie wpływa na opóźnienie realizacji inwestycji oświatowych na pozostałych obszarach gminy.

4. Koszty Procedury Planistycznej

Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mroków były prowadzone od 2017 r. Procedury planistyczne prowadzone były przez pracowników Referatu Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, w związku z powyższym koszty przygotowania i prowadzenia procedur planistycznych nie były wysokie. Każdy z projektów wymagał:

- 1) ogłoszenia w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w gazecie lokalnej – ok. 2 x 1000 zł,
- 2) Import do programu GISON oraz do Systemu informacji przestrzennej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego - ok. 2 x 369 zł,
- 3) ogłoszenie w prasie lokalnej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – ok. 2 x 1000 zł,

- 4) ogłoszenie o ponownym wyłożeniu w prasie lokalnej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – 2 x 1000 zł,
- 5) koszty wydruków tekstu i rysunku (uzgodnienia, opinie, wnioski rolne, wyłożenia, ponowne wyłożenia), czas pracowników – niepoliczalne.

W związku z powyższym, poniesione koszty projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego były podobne i wynosiły ok. 3369 zł plus koszty wydruków i czas pracy pracowników.

Inaczej przedstawiałyby się koszty opracowania tych projektów planów przez projektantów zewnętrznych. Koszt jednego projektu planu, w zależności od powierzchni opracowywanego terenu oraz przygotowania wniosku rolnego do Ministra Rolnictwa, wynosiłby min. 50.000 zł i więcej.

5. Zgodność z Prawem Procedury Planistycznej

Procedury planistyczne są prowadzone zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestie wprowadzania do planu ogólnego jeszcze nieuchwalonych planów miejscowych opisane zostały w punkcie 2 - Plan Ogólny.

Każde uchwalenie planu miejscowego (nie uwzględnionego w projekcie planu ogólnego) skutkowałoby zmianą w planie ogólnym i cofnięcie do projektanta. W tym miejscu należy nadmienić, że to Rada Gminy „zleca” Wójtowi Gminy wykonanie planu miejscowego. Wójt Gminy nie ma przesłanek sądzić, że „zlecony” plan miejscowy nie zostanie uchwalony przez Radę Gminy, zwłaszcza gdy w czasie całej procedury planistycznej Radni nie zgłaszają żadnych wniosków i uwag oraz pozytywnie opiniują projekty na komisjach.

Z poważaniem

WÓJT
Gminy Lesznowola

Maria Natalia Maciejak