

Magdalenka, 3 czerwca 2026 roku

Wnioskodawczyni:

W P Ł Y N Ę Ł O	
Kancelaria Urzędu Gminy w Lesznowoli	
dnia	2026 -06- 03
Ilość załączników	
Podpis	

Wójt Gminy Lesznowola

ul. Gminna 60,

05-506 Lesznowola

WNIOSEK O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działając jako właścicielka działki ewidencyjnej nr w obrębie Magdalenka, w gminie Lesznowola, wnoszę o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Magdalenka – w zakresie obejmującym wyłącznie tę działkę – w części dotyczącej wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy netto.

Zgodnie z wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Magdalenka, zatwierdzonego uchwałą Nr 45/V/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 kwietnia 2011 r. oraz zmienionego uchwałą Nr 335/XXII/2016, moja działka ewidencyjna nr , położona we wsi Magdalenka, znajduje się w terenie o przeznaczeniu podstawowym oznaczonym symbolem 28 MNe – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesionych.

Moja działka jest położona przy drodze dojazdowej o symbolu 34 KDD – ul. Paprociowa, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, w którym dla tej drogi doprecyzowano parametry przekroju i funkcję drogi dojazdowej. Jednocześnie działka położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej tego obszaru, co wiąże się z dodatkowymi wymogami ochrony środowiska i krajobrazu określonymi w planie.

Dla terenów oznaczonych symbolem MNe plan ustala przeznaczenie podstawowe w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach zadrzewionych i zalesionych, wyłącznie w formie domów wolnostojących. Przewidziane są także przeznaczenia dopuszczalne, obejmujące usługi nieuciążliwe bytowe wbudowane w budynki mieszkalne jako funkcja uzupełniająca, zieleni urządzoną wraz z

Urząd Gminy Lesznowola
Wpłynęło dn. 2026-06-03



L.dz.20939.2026

zadrzewieniami i zakrzewieniami, wewnętrzne drogi dojazdowe i parkingi, a także garaże i inne budynki pomocnicze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych wymagań planu.

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów MNe obowiązują obecnie: maksymalna intensywność zabudowy netto na poziomie 0,2, minimalna powierzchnia działki 1800 m² z tolerancją do 10%, maksymalny procent zabudowy 20%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 75% oraz minimalna szerokość frontu działki 25 m. Dodatkowo ustalono, że na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W odniesieniu do parametrów kubaturowych i architektonicznych plan przewiduje maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy łącznej maksymalnej wysokości budynku do kalenicy 10,0 m, nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci do 45° oraz szerokość elewacji frontowej w granicach 10–20 m.

Moja działka ewidencyjna nr została zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, dwulokalowym zgodnym z przeznaczeniem podstawowym planu. Powierzchnia działki spełnia wymóg minimalnej powierzchni 1800 m² (z uwzględnieniem dopuszczalnej tolerancji), co oznacza, że parametry dotyczące wielkości działki są zgodne z ustaleniami miejscowego planu. Zabudowa na działce nie przekracza maksymalnego procentu zabudowy 20%, przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej kształtuje się na poziomie nie niższym niż 75%, zgodnie z wymaganiami planu. Szerokość frontu działki odpowiada wymogowi minimalnej szerokości 25 m, natomiast budynek mieści się w parametrach wysokościowych określonych planem – posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz nie przekracza wysokości 10,0 m do kalenicy. Dach budynku ma formę dachu spadzistego, z zachowaniem wymaganego kąta nachylenia połaci do 45°.

Przy tak ukształtowanym stanie prawnym i faktycznym parametrem, który wymaga dostosowania i stanowi przedmiot niniejszego wniosku, jest:

wskaźnik intensywności zabudowy netto – faktyczna intensywność istniejącej zabudowy na mojej działce nr wynosi w przybliżeniu ok. 0,316, a więc przekracza maksymalną intensywność 0,2 przyjętą w obowiązującym planie dla terenów MNe.

Jednocześnie z informacji zawartych w projektowanym planie ogólnym gminy wynika, że dla obszaru obejmującego moją działkę nr planowana jest strefa SJ (305SJ) – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dla której przewidziano intensywność na poziomie 0,4, przy profilu podstawowym obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogródków działkowych oraz tereny infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym jako właścicielka działki ewidencyjnej nr ... w obrębie Magdalenka:

wnoszę o podwyższenie maksymalnej intensywności zabudowy netto dla terenu oznaczonego symbolem 28 MNe, w granicach działki nr ..., z wartości 0,2 określonej w obowiązującym planie do wartości 0,316, która będzie się mieściła w wartości parametru intensywności przyjętym dla przedmiotowego obszaru w projektowanym planie ogólnym gminy.

Uzasadnienie niniejszego wniosku opieram na trzech zasadniczych płaszczyznach: zgodności istniejącego zagospodarowania mojej działki nr ... z obowiązującym miejscowym planem we wszystkich pozostałych aspektach poza intensywnością zabudowy, dostosowaniu ustaleń planu miejscowego do kierunków rozwoju przestrzennego gminy określonych w projektowanym planie ogólnym, a także zachowaniu wymogów ochrony środowiska, ładu przestrzennego i interesu publicznego.

Moja działka nr ... jest zagospodarowana w zgodności z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym dla terenów MNe, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w formie domu wolnostojącego jednorodzinnego, dwulokalowego. Spełniam rygorystyczne wymagania dotyczące minimalnej powierzchni działki, minimalnej szerokości frontu, maksymalnego procentu zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnej wysokości budynku, liczby kondygnacji oraz geometrii dachu. Istniejący budynek mieści się również w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wskazanych na rysunku planu. W efekcie rozbieżność między stanem faktycznym a literalnym brzmieniem planu dotyczy jedynie wskaźnika intensywności zabudowy netto (ok. 0,316 przy dopuszczalnym poziomie 0,2).

Projektowany plan ogólny gminy dla obszaru obejmującego moją działkę nr ... wprowadza strefę SJ (305SJ), stanowiącą strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną, o profilu podstawowym obejmującym zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi, komunikację, zieleń urządzoną, ogródki działkowe i infrastrukturę techniczną. Przyjęta w tym dokumencie intensywność na poziomie 0,4 dla tej strefy wskazuje, że polityka przestrzenna gminy zmierza w kierunku bardziej intensywnego, choć nadal niskokondygnacyjnego i jednorodzinnego zagospodarowania tego obszaru. Obowiązujący plan miejscowy z maksymalną intensywnością 0,2 nie odzwierciedla już tych zamierzeń strategicznych.

Podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy netto do poziomu 0,316 przy zachowaniu wszystkich pozostałych parametrów planistycznych (w szczególności maksymalnego procentu zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej wysokości zabudowy oraz wymogów dotyczących kształtu dachu) nie skutkuje zwiększeniem negatywnego oddziaływania zabudowy na środowisko, krajobraz ani warunki zamieszkania na terenach sąsiednich.

Z punktu widzenia ładu przestrzennego zmiana ma charakter punktowy, ograniczony wyłącznie do jednej działki i jednego precyzyjnie wskazanego parametru, co pozwala zachować spójność całego układu urbanistycznego. Wnioskowana przeze mnie zmiana nie wiąże się ze zwiększeniem liczby budynków mieszkalnych ani ze zmianą przeznaczenia terenu na funkcje bardziej uciążliwe – nadal obowiązywać będzie wymóg jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce i charakter zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej.

Z perspektywy wyważenia interesu publicznego i prywatnego, zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 0,2 na 0,316 dla mojej działki nr , jest rozwiązaniem proporcjonalnym i racjonalnym. Z jednej strony umożliwia mi pełne, zgodne z charakterem zabudowy jednorodzinnej wykorzystanie istniejącego budynku i potencjału działki – w granicach już faktycznie realizowanej intensywności i w ramach parametrów przewidzianych w projektowanym planie ogólnym (0,4). Z drugiej strony nie narusza interesów właścicieli terenów sąsiednich, ponieważ nie zmienia formy, wysokości ani zasięgu zabudowy, utrzymuje wysoki udział terenów biologicznie czynnych i zadrzewionych oraz nie wpływa negatywnie na system komunikacyjny ani infrastrukturę techniczną. Jest to w istocie działanie porządkujące i dostosowujące ustalenia planu miejscowego do realnego, zgodnego z kierunkami polityki przestrzennej gminy, zagospodarowania terenu.

Niezależnie od powyższej argumentacji merytorycznej, pragnę zwrócić uwagę Rady Gminy na moją szczególnie trudną sytuację osobistą, która stanowi dodatkowy i głęboko ludzki wymiar niniejszej sprawy. W 2018 roku nabyłam przedmiotową nieruchomość od profesjonalnego podmiotu – dewelopera – w stanie surowym otwartym, działając w pełnym zaufaniu do rzetelności i kompetencji profesjonalnego uczestnika obrotu nieruchomościami, w szczególności opierając się na zapewnieniach, że budynek nabywany w stanie surowym otwartym został zrealizowany zgodnie z wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego dnia 29 czerwca 2026 roku ostateczną decyzją nr 978/2016 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego. Zakup ten stanowił dla mnie jedną z najważniejszych i najbardziej doniosłych inwestycji podjętą z myślą o zapewnieniu sobie i najbliższym bezpiecznego, stabilnego miejsca do życia. Dokończenie budowy powierzyłam kolejnym profesjonalnym podmiotom, dysponującym – według zapewnień – stosownymi uprawnieniami i kwalifikacjami, ufając – jako osoba niebędąca specjalistą w dziedzinie budownictwa ani planowania przestrzennego – że realizacja inwestycji przebiega w pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, warunkami pozwolenia na budowę oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przez cały ten czas działałam w dobrej wierze i w nieświadomości co do jakichkolwiek nieprawidłowości, opierając się wyłącznie na zaufaniu do profesjonalistów, którym powierzyłam prace wymagające wiedzy i doświadczenia, których nie posiadam.

Gdy w kwietniu 2025 roku powzięłam wiedzę o istniejących rozbieżnościach, niezwłocznie i z pełnym zaangażowaniem przystąpiłam do podejmowania wszelkich możliwych działań zmierzających do wyprostowania zaistniałej sytuacji i doprowadzenia stanu prawnego nieruchomości do pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami. Od tego momentu intensywnie i w duchu pełnej transparentności współpracuję z właściwymi organami administracji, angażując profesjonalnych pełnomocników i dokładając najwyższej staranności, aby każdy krok w tym procesie był zgodny z literą i duchem prawa. Pragnę jednak z całą mocą podkreślić, że cały ten proces – trwający już ponad rok – wiąże się dla mnie z ogromnymi kosztami, nie tylko finansowymi, lecz przede wszystkim osobistymi. Niepewność co do losów mojego jedyne go domu, w którym mieszkam i który stanowi centrum mojego życia w sposób oczywisty odbija się na spokoju psychicznym i codziennym funkcjonowaniu. Zwracam się zatem do Rady Gminy nie tylko z argumentami prawnymi i planistycznymi, lecz również z głęboką, osobistą prośbą o zrozumienie mojej sytuacji i uwzględnienie faktu, że wnioskowana zmiana planu jest dla mnie jedyną drogą do odzyskania poczucia bezpieczeństwa i stabilności.

Mając powyższe na uwadze, zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie niniejszego wniosku i podjęcie stosownych działań w kierunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Magdalenka w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy dla mojej działki ewidencyjnej nr 1.

Z wyrazami szacunku,