



## GMINA SOCHACZEW

---

Sochaczew, dnia 13 maja 2026 r.

PP.6724.34.2026

**Prezes Rady Ministrów  
Pan Donald Tusk**

**Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
Pan Stefan Krajewski**

**Pełnomocnik Rządu  
ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego  
Pan Maciej Lasek**

Stanowisko  
Wójta Gminy Sochaczew

W sprawie konsultacji projektu rozporządzenia Rady ministrów wydanego na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o CPK

**Szanowni Państwo,**

Działając na podstawie przesłanego do konsultacji projektu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 listopada 2025 r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie gmin objętych szczególnymi zasadami związanymi z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, należy jednoznacznie wskazać, że proponowane rozwiązania budzą poważny sprzeciw.

Projekt rozporządzenia przewiduje objęcie znacznych obszarów Gminy Sochaczew szczególnymi zasadami gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji, o których mowa w art. 29 ustawy o CPK.

W praktyce oznacza to daleko idące ograniczenia, w tym:

- wstrzymanie wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- wstrzymanie możliwości wydawania pozwoleń na budowę,
- zakaz prowadzenia postępowań administracyjnych dotyczących podziałów i scalania nieruchomości,
- realne ograniczenie prowadzenia samodzielnej polityki przestrzennej przez gminę.



## GMINA SOCHACZEW

Choć w uzasadnieniu projektu wskazuje się, że działania te mają charakter prewencyjny i służą zachowaniu ładu przestrzennego, w rzeczywistości ich skutki są drastyczne.

Ograniczają one prawo własności mieszkańców oraz blokują rozwój gminy. Dla wielu rodzin oznacza to wieloletnią niepewność, brak możliwości budowy domu czy swobodnego dysponowania własnym majątkiem. Te konsultacje nie są więc wyłącznie procedurą administracyjną – dla mieszkańców są realnym problemem i źródłem ogromnych obaw.

Co więcej, dokument w sprawie konsultacji projektu rozporządzenia Rady ministrów wydanego na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o CPK nie uwzględnia w wystarczającym stopniu specyfiki gmin takich jak Gmina Sochaczew. Przedstawiony przez CPK projekt Strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK jasno zaznacza we wnioskach z Diagnozy społeczno-gospodarczej obszaru otoczenia CPK, iż w zakresie demografii przewiduje się:

- Stały wzrost liczby mieszkańców obszaru otoczenia CPK dzięki wysokiemu saldu migracji,
- Dodatni przyrost naturalny w gminach sąsiadujących z Warszawą,
- Gęstość zaludnienia obszarów wiejskich w obszarze objętym analizą (120 osób na km<sup>2</sup>) jest znacząco wyższa od średniej krajowej (53 osoby na km<sup>2</sup>), a także średniej dla woj. mazowieckiego (58 osób na km<sup>2</sup>),
- Dodatnie saldo migracji z tendencją dynamicznego wzrostu w ostatnich latach.

### **Strategia Rozwoju Regionu otoczenia CPK jasno wskazuje iż mocnymi stronami są:**

- Wykorzystanie rosnącego potencjału gospodarczego dla budowy systemu zachęt osiedleńczych,
- Napływ nowych mieszkańców i pozytywny wpływ tego zjawiska na procesy demograficzne zachodzące w obszarze otoczenia CPK,
- Osiedlanie się wysoko wykwalifikowanych pracowników ze względu na atrakcyjność rynku pracy,
- Wdrażanie spójnej strategii rozwoju pozwoli zapobiec negatywnym trendom demograficznym, w tym wyludniania zachodniej części obszaru otoczenia CPK

Co ważne, jednym z elementów o których czytamy w Strategii jest: *Rozwój biznesu turystycznego opartego na bogactwie lokalnych atrakcji oraz potencjale hubu przesiadkowego*, co w odniesieniu do Gminy Sochaczew jest szczególnie istotne, bowiem na terenie Gminy znajduje się jedna z największych światowych atrakcji, czyli Dom Urodzenia Fryderyka Chopina, co zresztą Strategia wskazuje jako mocne strony w zakresie „walorów Kulturowych i Turystyki” obszaru CPK. Jak zatem Gmina ma się rozwijać posiadając te same procenty rozwojowe co pozostałe części kraju mając tak duże oczekiwania obszaru CPK. Wstrzymanie decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę w obszarach wyznaczonych dla inwestycji Kolei Dużych Prędkości jest zasadne, ale tylko i wyłącznie w połączeniu ze znacznym zwiększeniem możliwości osiedlania się w innych obszarach Gminy Sochaczew.



## GMINA SOCHACZEW

Nie może być zgody na to, aby stosować jednolite podejście dla całego kraju – obszary bezpośrednio dotknięte inwestycją wymagają odrębnych, dedykowanych rozwiązań.

W „Podsumowaniu prac grup roboczych i warsztatów z jednostkami samorządu terytorialnego” jasno wskazano kluczowe potrzeby m.in.:

- opracowanie wspólnej strategii rozwoju regionu powiązanej z inwestycjami CPK,
- dostosowanie i ujednoczenie dokumentów planistycznych.

Jednocześnie podkreślono, że samorządy oczekują wdrażania inicjatyw przynoszących konkretne efekty rozwojowe. Tego właśnie dziś brakuje.

W tym miejscu należy odnieść się do celów strategicznych Strategii Rozwoju CPK w których w zakresie: "**Cel gospodarczy**": **Rozwój gospodarczy** i jest to: *wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw w związku z rozwijaniem na obszarze otoczenia CPK działań, które przesądzą o decyzjach w zakresie podejmowania i korzystnego prowadzenia działalności gospodarczej i inwestycyjnej. Będzie to możliwe dzięki wdrożeniu działań skutkujących zaistnieniem szeregu przewag rynkowych tj. poprzez poprawę między innymi usług administracji lokalnej i środowiska obsługi inwestorów.* Jak zatem Gmina Sochaczew ma realizować potrzeby wspólnoty samorządowej w zakresie dalszego kształtowania polityki przestrzennej wobec ograniczeń będących konsekwencją wskazanych w projekcie rozporządzenia lub też ogólnopolskich wytycznych do planu ogólnego. Celem gospodarczym Gminy jest nie tylko wzrost konkurencyjności, ale przede wszystkim utrzymanie stabilności finansowej. Wprowadzone ograniczenia wynikające z realizacji inwestycji o znaczeniu krajowym dążą do zahamowania procesów rozwojowych w zakresie mieszkalnictwa i gospodarki, a zatem docelowo utrzymaniem stabilności finansowej. Gmina Sochaczew od lat wykazuje tendencje do powiększania liczby nowych mieszkańców, zatem niezwykle istotne jest umożliwienie rozwoju na pozostałych terenach gminy, nie objętych ograniczeniami.

Kolejnym celem SR CPK jest "**Cel przestrzenny**": *Przyjazna przestrzeń – efektywne i wysokiej jakości zagospodarowanie przestrzeni, które zapewni korzystanie z niej w sposób wygodny dla jej użytkowników, z poszanowaniem interesów różnych stron.* Jak wskazuje Strategia Rozwoju CPK: *„Harmonijne pogodzenie interesów społecznych, urbanistycznych, środowiskowych i gospodarczych w przestrzeni, która podlega silnym przemianom wymaga przemyślanego i zrównoważonego podejścia. (...) Przyjazny charakter zagospodarowanej przestrzeni znajdzie odzwierciedlenie w komforcie mieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej.* W odniesieniu do tego celu Gmina Sochaczew czuje się szczególnie poszkodowana, bowiem wprowadzone ograniczenia w istotny sposób ingerują w możliwość korzystania przez **mieszkańców z prawa własności**. Na znacznym obszarze Gminy doszło do faktycznego zablokowania możliwości realizacji inwestycji budowlanych, a w szczególności budowy budynków mieszkalnych na działkach stanowiących własność mieszkańców. W konsekwencji właściciele nieruchomości nie mogą zagospodarować swoich gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem oraz potrzebami życiowymi.



## GMINA SOCHACZEW

Ponadto z wielką obawą obserwujemy liczne sygnały wpływające od mieszkańców, wskazujące, że obowiązujące regulacje doprowadziły do sytuacji w której osoby posiadające działki przeznaczone lub planowane pod zabudowę zostały pozbawione możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych na własnych nieruchomościach. W wielu przypadkach dotyczy to działek będących w posiadaniu rodzin od wielu lat i stanowiących podstawę ich planów życiowych. I należy wymienić kolejne zagadnienie ze strategii rozwoju CPK: *Proces planowania i wdrażania zmian na obszarze otoczenia CPK ma charakter wieloletni, wieloetapowy i wymagający wielu konsultacji dla zachowania odpowiedniej komunikacji i współdziałania z mieszkańcami.* I to uważamy jest **punkt, który jest decydujący w uzasadnieniu dla konieczności wprowadzenia naszych postulatów tj.:**

- **umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy również na gruntach rolnych klas I, II, III, w sytuacjach uzasadnionych potrzebami rozwojowymi Gminy oraz przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego**
- **Zwiększenia w planie ogólnym zakresu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz gospodarczą**
- **Stworzenie warunków do zagospodarowania terenów stanowiących alternatywę rozwojową dla obszarów objętych ograniczeniami wynikającymi z przepisów dotyczących realizacji CPK.**
- **Dynamiczny rozwój Gminy Sochaczew oraz rosnące potrzeby mieszkańców wymagają również zdecydowanego wsparcia infrastrukturalnego. Jednym z najważniejszych wyzwań pozostaje rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej na terenach, które dziś wciąż nie posiadają dostępu do nowoczesnej infrastruktury technicznej. Nie można mówić o odpowiedzialnym planowaniu rozwoju obszaru otoczenia CPK bez realnego wsparcia dla inwestycji komunalnych. Jeżeli gmina ma rozwijać funkcję mieszkaniową i przygotowywać tereny pod osiedlanie nowych mieszkańców, konieczne jest zapewnienie środków oraz możliwości realizacji inwestycji kanalizacyjnych, wodociągowych i drogowych.**

Zgodnie z „*Kierunkami działania celu przestrzennego w ramach SR CPK*” jest powstanie przestrzeni o zwartej strukturze, atrakcyjnej dla obecnych i nowych mieszkańców, natomiast w przypadku Gminy Sochaczew projektując przyszłości zapomniano o teraźniejszości w której dzieją się ludzkie dramaty. Strategia w punkcie projektowaniu przestrzeni wsi zaznacza: *Na etapie przygotowania inwestycji do realizacji celu mogą służyć następujące kierunki działań: m.in. wsparcie mieszkalnictwa oraz integracja planowania przestrzennego miejscowości w otoczeniu CPK w celu podnoszenia jakości przestrzeni zabudowanej, opracowane w sposób partycypacyjny z udziałem interesariuszy.* Wnosimy zatem o akceptację powyższych postulatów, tak, aby Strategia Rozwoju Obszaru CPK nie była pustym dokumentem, a zgodnie z wcześniej wymienionymi argumentami realnym działaniem na rzecz dobra mieszkańców.

Dlatego powyższe założenia powinny zostać bezwzględnie uwzględnione w planowaniu przestrzennym Gminy Sochaczew. Priorytetem musi być rozwój mieszkalnictwa oraz zwiększenie dostępności terenów pod osiedlanie się mieszkańców, a także rozwój działalności



## GMINA SOCHACZEW

gospodarczej. Obszar objęty oddziaływaniem CPK nie może stać się strefą zahamowania rozwoju – przeciwnie, powinien być impulsem do jego wzmocnienia.

Nie ma zgody na rozwiązania, które odbierają mieszkańcom prawo do decydowania o własnej ziemi i przyszłości. Oczekujemy konkretnych zmian, które realnie zabezpieczą interes społeczności lokalnej i umożliwią dalszy rozwój Gminy Sochaczew – nie jego blokowanie.

Z poważaniem,

**WÓJT**

*mgr Dariusz Krupa*

