

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mroków – etap
I zatwierdzonego uchwałą Nr 521/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola
z dnia 30 maja 2014 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 170/XIII/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mroków – etap I, zatwierdzonego uchwałą Nr 521/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r., stwierdzając, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola na wniosek Wójta Gminy Lesznowola uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzonego uchwałą Nr 521/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Mroków – obszar I. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 6371 ze zm.) zwaną dalej zmianą planu, w zakresie zapisów § 31, § 36 uchwały.

2. Dane przestrzenne, stanowią załącznik nr 1 do uchwały.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Stwierdza się, iż zmiana planu nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Wprowadza się następujące zmiany w planie:

1) § 31 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) usługi wolnostojące i wbudowane w budynki mieszkalne,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zakaz lokalizacji składów i magazynów, w tym składów budowlanych, oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
- 4) zakaz lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 7) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 8) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5, przy czym maksymalna nadziemna intensywność zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 6 pkt 6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001, przy czym minimalna nadziemna intensywność zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 6 pkt 6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%, przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 6 pkt 7,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej -12 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 5 m,

g) geometria dachu - dla nowej zabudowy dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 35°;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²;

9) ustalenia pkt 8 nie dotyczą wydzieleni działek budowlanych w celu:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,

d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;

10) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach i własnej działki budowlanej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

b) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.”;

2) § 36 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolami 1U/MN, 2U/MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa,

c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;

3) zakaz lokalizacji usług stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko;

- 4) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7, przy czym maksymalna nadziemna intensywność zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 6 pkt 6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001, przy czym minimalna nadziemna intensywność zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 6 pkt 6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%, przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 6 pkt 7,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - f) geometria dachu - dla nowej zabudowy dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 35°, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w przypadku realizacji zabudowy usługowej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 9) ustalenia pkt 8 nie dotyczą wydzieleni działek budowlanych w celu:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),
 - c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,
 - d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;
- 10) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach własnej działki budowlanej wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- b) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.”.

§ 3. Pozostałe zapisy planu pozostają bez zmian.

§ 4. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Lesznowola
z dnia 2026 r.
Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Lesznowola z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków – etap I zatwierdzonego uchwałą Nr 521/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r.

1. Podstawa prawna.

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 170/XIII/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków – etap I, zatwierdzonego uchwałą Nr 521/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r. Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczenie zabudowy mieszkaniowej do jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na ład przestrzenny;

b) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

Zasada zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego jest podstawą wszelkich działań planistycznych w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

c) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na zmiany architektoniczne i krajobrazowe;

d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa

zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na wymagania ochrony środowiska;

e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;

f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi oraz ich mienia;

g) walory ekonomiczne przestrzeni;

Przedmiotowa zmiana planu nie wpłynie na zmianę walorów ekonomicznych obszaru;

h) prawo własności;

Wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu;

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

j) potrzeby interesu publicznego;

Wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na potrzeby interesu publicznego;

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej w pracach nad sporządzaniem projektu zmiany planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami. Po podjęciu uchwały Nr 170/XIII/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków – etap I, zatwierdzonego uchwałą Nr 521/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 26 maja 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt zmiany planu poddano konsultacjom społecznym w dniach od 24 listopada 2025 r. do 29 grudnia 2025 r. Dnia 15 grudnia 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Dyżur projektanta odbył się w dniu 17 grudnia 2025 r.

W terminie składania uwag do projektu zmiany planu określonym w ogłoszeniu nie zostały złożone żadne uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania zmiany projektu planu miejscowego oraz o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu zmiany planu było możliwe za pomocą poczty tradycyjnej, drogą elektroniczną przy pomocy środków komunikacji elektronicznej skrzynki podawczej - opatrując dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo profilem zaufanym oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania zmiany projektu planu miejscowego oraz o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była dostępna do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w godzinach pracy urzędu oraz zamieszczona na stronie internetowej gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany planu nie określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej.

o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

Przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;

Przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zmiany gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowana zmiana planu dotyczy wyłącznie ustaleń § 31, § 36, w zakresie dopuszczalnej formy zabudowy. Procedura sporządzania zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 48 ust. 1 oraz art. 57 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) uzyskano zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 939/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 521/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ze względu na samą zmianę w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Mroków - etap I, zatwierdzonego uchwałą Nr 521/XLI/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 30 maja 2014 r. przedmiotowa zmiana planu nie będzie wywoływała żadnych kosztów.

MAPA POGLĄDOWA

