

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola  
zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia  
26 maja 2022 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.) oraz na podstawie 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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą Nr 859/LXVII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. zmienioną uchwałą Nr 964/LXXIII/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 22 lutego 2024 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 859/LXVII/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 7421 z dnia 08 lipca 2022 r.) zwaną dalej zmianą planu w zakresie zapisów § 35 pkt 1 lit. a uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

4. 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.** W treści uchwały wprowadza się zmianę § 35 pkt 1 lit a, który otrzymuje brzmienie:

„podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działce o nr ew. 124/11,
- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne;”.

**§ 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 nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Lesznowola  
z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) **Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:**

Ze względu na **brak uwag** dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2025 r. do 15 grudnia 2025 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr  
.....  
Rady Gminy Lesznówola  
z dnia ..... 2026 r.  
Zalacznik2.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 Nowa Wola**

#### **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 ze zm.), art. 20 ust. 1 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 Nr 859/LXVII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. zmienioną uchwałą Nr 964/LXXIII/2024 Rady Gminy Lesznowola z dnia 22 lutego 2024 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Lesznowola Nr 859/LXVII/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana § 35 pkt 1 lit. a) w celu dostosowania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na działce o nr ew. 124/11 w miejscowości Nowa Wola.

#### **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 planu 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 859/LXVII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 13 października 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynął 1 wniosek, który został negatywnie rozpatrzony.

Projekt zmiany planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2025 r. do 15 grudnia 2025 r. Dnia 1 grudnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 31 grudnia 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu zmiany planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn 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 wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy

w godzinach pracy urzędu oraz zamieszczona na stronie internetowej gminy oraz w Biuletyn 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 dotyczą infrastruktury technicznej.

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

Obowiązujący plan miejscowy zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy przedmiotowych zapisów.

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

Przedmiotowa zmiana 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 § 35 pkt 1 lit. a).

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 zmiany 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 zmiany 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 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r.

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

Ze względu na samą zmianę w tekście, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola zatwierdzonego uchwałą Nr 625/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. nie będzie wywoływała żadnych kosztów.

### MAPA POGLĄDOWA

