

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Marysin,
zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy Lesznowola
z dnia 31 stycznia 2012 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 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 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 168/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 Marysin, zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 stycznia 2012 r., zmienioną uchwałą Nr Rady Gminy Lesznowola z dnia zmieniającą uchwałę Nr 168/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 Marysin, zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 stycznia 2012 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 zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Marysin (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 3717), w zakresie zapisów § 20 ust. 1, 2, 3 oraz § 21 ust. 1, 2, 3.

2. Dane przestrzenne, stanowią załącznik 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) § 20 ust. 1, 2, 3 otrzymują brzmienie:

„1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 5) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania skali i formy architektonicznej do budynku mieszkalnego;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 12,0 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 7 pkt 11;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garaży - do 6,0 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 7 pkt 11;
- 9) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,5, przy czym maksymalna nadziemna intensywność zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 7 pkt 10;

- 10) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,001, przy czym minimalna nadziemna intensywność zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 7 pkt 10;
- 11) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych budynków należy zlokalizować na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego w § 19 ust. 9;
- 12) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie albo strome o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 13) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.”;

2) § 21 ust. 1, 2, 3 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN,U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej oraz obiektów usługowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się przeznaczanie całych działek budowlanych na cele usługowe;
- 6) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania skali i formy architektonicznej do budynku mieszkalnego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - do 12,0 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 7 pkt 11;

- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garaży - do 6,0 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 7 pkt 11;
- 10) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,6, przy czym maksymalna nadziemna intensywność zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 7 pkt 10;
- 11) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,001, przy czym minimalna nadziemna intensywność zabudowy z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 7 pkt 10;
- 12) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych budynków należy zlokalizować na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego w § 19 ust. 9;
- 13) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie albo strome o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 14) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjne.”.

§ 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 Lesznówola
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 2026 r. poz. 538 ze 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
Marysin zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy
Lesznowola z dnia 31 stycznia 2012 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 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 168/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 Marysin, zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 stycznia 2012 r., zmienioną uchwałą Nr Rady Gminy Lesznowola z dnia zmieniającą uchwałę Nr 168/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 Marysin, zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy Lesznowola z dnia 31 stycznia 2012 r. Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiany § 20 ust. 1,2,3, § 21 ust. 1,2,3 w zakresie dopuszczalnej formy zabudowy na przedmiotowym terenie (ograniczenie zabudowy do jednego budynku 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 mogących wpływać na obowiązujące prawo własności.

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt zmiany 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 168/XIII/2025 Rady Gminy Lesznów z dnia 27 lutego 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Marysin zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy Lesznów z dnia 31 stycznia 2012 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 12 maja 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt zmiany planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 9 marca 2026 r. do 9 kwietnia 2026 r. Dnia 23 marca 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte, którego celem było przybliżenie mieszkańcom założeń projektu zmiany planu oraz odpowiedzenie na ewentualne pytania z nim związane.

Dyżur projektanta odbył się w dniu 24 marca 2026 r. Do dnia 9 kwietnia 2026 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu.

W terminie składania uwag do projektu zmiany planu określonym w ogłoszeniu/obwieszczeniu o przeprowadzeniu konsultacji społecznych wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Lesznów.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o przeprowadzeniu konsultacji społecznych 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, przy pomocy poczty elektronicznej oraz w siedzibie Urzędu Gminy.

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego oraz o przeprowadzeniu konsultacji społecznych 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 obejmują zmian w zapisach dotyczących zasad budowy nowej infrastruktury dla nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Plan miejscowy zakazuje 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 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 korekty zapisów § 20 ust. 1,2,3, § 21 ust. 1,2,3 w zakresie dopuszczalnej formy zabudowy na przedmiotowym terenie (ograniczenie zabudowy do jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej).

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 2026 r. poz. 670 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 Lesznówola zatwierdzona uchwałą Nr 938/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznówola 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 Lesznówola z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznówola przyjęta uchwałą Nr 939/LXXI/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 20 grudnia 2023 r. wykazała aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 152/XIII/2012 Rady Gminy Lesznówola z dnia 31 stycznia 2012 r.

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

Ze względu na samą korektę zapisów § 20 ust. 1,2,3, § 21 ust. 1,2,3 w zakresie dopuszczalnej formy zabudowy na przedmiotowym terenie (ograniczenie zabudowy do jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej), zmiana planu miejscowego nie będzie wywoływała żadnych kosztów.

MAPA POGLĄDOWA

