

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo
zatwierdzonego uchwałą Nr 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola
z dnia 25 maja 2023 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 206/XV/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo zatwierdzonego uchwałą Nr 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2023 r. zmienioną uchwałą Nr Rady Gminy Lesznowola z dnia zmieniającą uchwałę Nr 206/XV/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo zatwierdzonego uchwałą Nr 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2023 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo, zatwierdzonego uchwałą Nr 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Stefanowo, Jabłonowo, Warszawianka – Etap II (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 9901) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu wynikającej z przepisów odrębnych na terenach o symbolach numerowych i literowych: 2MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 15MNW, 4U-MNW, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, stanowiącym integralną część uchwały oraz w zakresie zmiany zapisów § 3 ust. 2, § 5 ust. 1 pkt 5, § 7, § 15 pkt 1 lit. a tiret dwa, dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu wynikającej z przepisów odrębnych oraz lokalizacji ogródków działkowych.

2. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 2 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

1) § 3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków od lasu;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) zwymiarowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów.”;

2) § 5 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków od lasu - należy przez to rozumieć strefę o szerokości 12 m od granicy lasu, dla której obowiązują ustalenia, zakazy, nakazy i dopuszczenia zgodne z przepisami odrębnymi;”;

3) § 7 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDR;
- 2) 7 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDZ;
- 3) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL;
- 4) 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD;
- 5) 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami literowymi i numerowymi 2KDD i 3KDD;
- 6) 7 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem literowym WS;
- 7) 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;

2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 i 4.

3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmietnikowych oraz obiektów, o których mowa w § 28 ust. 3.

4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on zlokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w pasie technologicznym linii 220 kV jest on nieprzeznaczony na pobyt ludzi oraz jest wybudowany zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.”;

4) § 15 pkt 1 lit. a tiret dwa otrzymuje brzmienie:

„- na terenach o symbolach numerowych i literowych 10 MNW, 15 MNW - zieleń działkowa, ogródki działkowe, altany działkowe, infrastruktura ogrodowa,”;

5) Zmienia się załącznik graficzny Nr 1 w przedmiocie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz poprzez wprowadzenie strefy ograniczonych możliwości lokalizacji budynków od lasu, od terenów leśnych o symbolach w planie: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 niniejszej uchwały.

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

Rozdział 2.

Przepisy końcowe

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW STEFANOWO ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 823/LXIV/2023 RADY GMINY LESZNOWOLA Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU

ZALĄCZNIK NR 1
DO JOWANY NR 1
RADY GMINY LESZNOWOLA
Z DNIA 1

BRAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW STEFANOWO ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 823/LXIV/2023 RADY GMINY LESZNOWOLA Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU
RYSUNEK PLANU

LEGENDA

OGNIWISZNA GRAFICZNA STANOWISZE USTALENIA BRAN PLANU

— granice administracyjne Gminy Lesznowola
— granice administracyjne miejscowości Lesznowola
— granice administracyjne osiedli mieszkaniowych
— granice administracyjne terenów inwestycyjnych
— granice administracyjne terenów rolniczych
— granice administracyjne terenów rekreacyjnych
— granice administracyjne terenów sportowych
— granice administracyjne terenów usługowych
— granice administracyjne terenów przemysłowych
— granice administracyjne terenów usług publicznych
— granice administracyjne terenów usług publicznych

OGNIWISZNA GRAFICZNA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
BRAN PLANU

— granice administracyjne Gminy Lesznowola
— granice administracyjne miejscowości Lesznowola
— granice administracyjne osiedli mieszkaniowych
— granice administracyjne terenów inwestycyjnych
— granice administracyjne terenów rolniczych
— granice administracyjne terenów rekreacyjnych
— granice administracyjne terenów sportowych
— granice administracyjne terenów usługowych
— granice administracyjne terenów przemysłowych
— granice administracyjne terenów usług publicznych
— granice administracyjne terenów usług publicznych

PRZECIENISZCZENIE TERYTORIUM

— granice administracyjne Gminy Lesznowola
— granice administracyjne miejscowości Lesznowola
— granice administracyjne osiedli mieszkaniowych
— granice administracyjne terenów inwestycyjnych
— granice administracyjne terenów rolniczych
— granice administracyjne terenów rekreacyjnych
— granice administracyjne terenów sportowych
— granice administracyjne terenów usługowych
— granice administracyjne terenów przemysłowych
— granice administracyjne terenów usług publicznych
— granice administracyjne terenów usług publicznych

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 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
Stefanowo zatwierdzonego uchwałą Nr 823/LXIV/2023 Rady Gminy
Lesznowola z dnia 25 maja 2023 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 i 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 206/XV/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo zatwierdzonego uchwałą Nr 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2023 r. zmienioną uchwałą Nr Rady Gminy Lesznowola z dnia zmieniającą uchwałę Nr 206/XV/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo zatwierdzonego uchwałą Nr 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2023 r. Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest: korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu na terenach o symbolach numerowych i literowych: 2MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 15MNW, 4U-MNW, wprowadzenie strefy ograniczonych możliwości lokalizacji budynków od lasu oraz zmiana § 3 ust. 2, § 5 ust. 1 pkt 5, § 7, § 15 pkt 1 lit. a tiret dwa dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz lokalizacji ogródków działkowych.

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 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 206/XV/2025 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stefanowo zatwierdzonego uchwałą Nr 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2023 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 8 września 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły dwa wnioski, które Wójt Gminy Lesznowola częściowo uwzględnił.

Projekt zmiany planu poddano konsultacją społeczną w dniach od 15 czerwca 2026 r. do 15 lipca 2026 r. Dnia 23 czerwca 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Dyżur projektanta odbył się w dniu 24 czerwca 2026 r.

W terminie składania uwag do projektu zmiany planu określonym w ogłoszeniu nie złożono żadnej 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 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 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 korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach o symbolach numerowych i literowych: 2MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 15 MNW, 4U-MNW oraz zmiana § 3 ust. 2, § 5 ust. 1 pkt 5, § 7, § 15 pkt 1 lit. a tiret dwa dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz lokalizacji ogródków działkowych. 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 odstępianie 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 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2023 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 Stefanowo, zatwierdzonego uchwałą 823/LXIV/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 25 maja 2023 r. przedmiotowa zmiana planu nie będzie wywoływała żadnych kosztów.

MAPA POGLĄDOWA



