

PLAN OGÓLNY GMINY LESZNOWOLA

Podstawowe informacje oraz ustalenia planu ogólnego



Urząd Gminy Lesznowola
Gminna 60
05-506 Lesznowola
Tel. 22 708 91 11



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI



Lesznowola, wrzesień 2026 r.



AKTUALNE ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

- **26 czerwca 2024 r.** – uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznów
- **30 lipca 2024 r.** – obwieszczenie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lesznów oraz określenie formy, miejsca i terminu składania wniosków (2 sierpnia – 30 sierpnia 2024 r.)
- **6 sierpnia 2024 r.** – obwieszczenie o przedłużeniu terminu składania wniosków do planu ogólnego gminy Lesznów (do dnia 30 września 2024 r.)
- **luty – maj 2026 r.** – udostępnienie projektu planu ogólnego oraz wystąpienie o opinie i uzgodnienia do organów opiniujących oraz uzgadniających
- **11 września 2026 r.** – udostępnienie projektu planu ogólnego oraz ogłoszenie konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag (11 września – 23 października 2026 r.)

TERMIN KONSULTACJI SPOŁECZNYCH:

- **29 września 2026 r.** – spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta w Urzędzie Gminy Lesznów (pokój 113), ul. Gminna 60, 05-506 Lesznów, dla mieszkańców sołectw: Garbatka, Jabłonowo, Łazy, Łazy II, Marysin, Mroków, Stefanowo, Wola Mrokowska, Wólka Kosowska
- **13 października 2026 r.** – spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta w Urzędzie Gminy Lesznów (pokój 113), ul. Gminna 60, 05-506 Lesznów, dla mieszkańców sołectw: Janczewice, Jazgarzewszczyzna, Lesznów, Magdalenka, Mysiadło, Nowa Iwiczna, Nowa Wola, Podolszyn, Stara Iwiczna, Wilcza Góra, Władysławów, Zamienie, Zgorzała



NOWELIZACJA PRAWA

Dotychczasowy system prawny:

- Strategia rozwoju gminy (dokument fakultatywny)
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Decyzje o warunkach zabudowy (bez uwzględnienia ustaleń studium)

Aktem prawa miejscowego były wyłącznie **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp)**

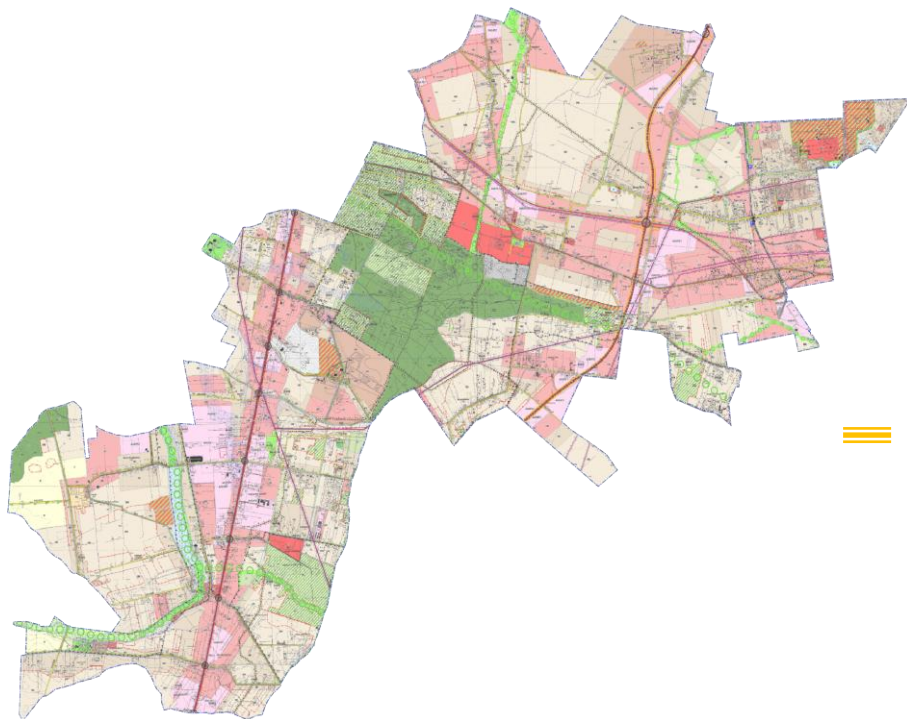
Nowy system prawny:

- Strategia rozwoju gminy lokalna lub ponadlokalna (dokument obowiązkowy)
- Plan ogólny gminy
- Decyzje o warunkach zabudowy (uwzględniające ustalenia planu ogólnego)

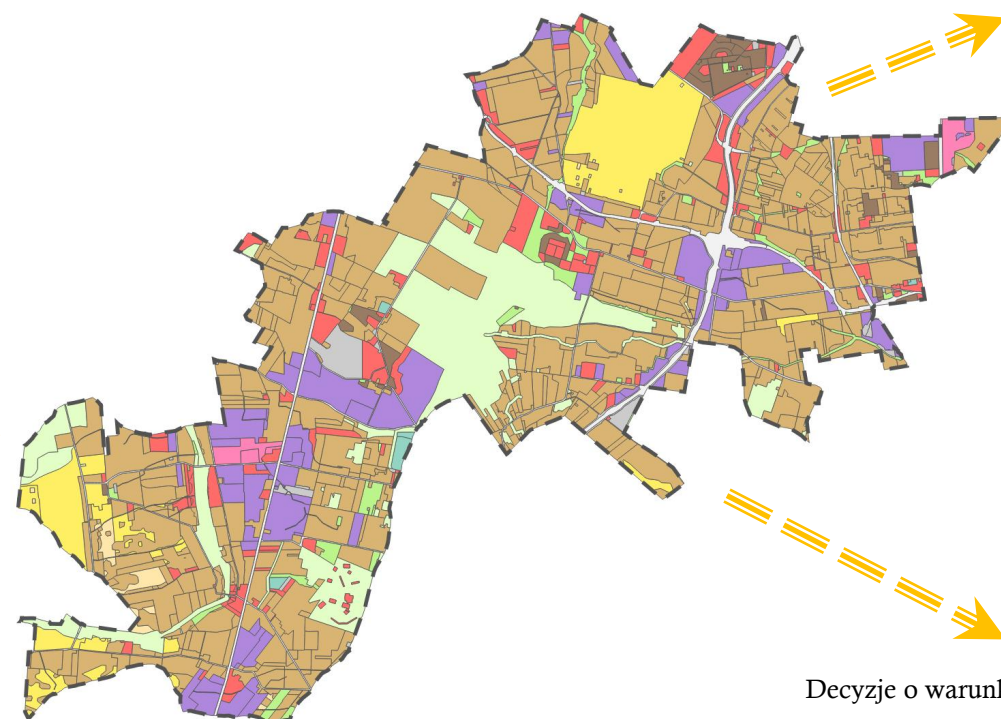
Aktem prawa miejscowego w świetle nowelizacji są zarówno **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp)** jak i **plany ogólne**



**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego** – obowiązywało nie dłużej niż do 31.08.2026 r.



Plan ogólny gminy Lesznowola – obejmuje całą gminę Lesznowola



- nie jest aktem prawa miejscowego
- przedstawia wizję rozwoju przestrzennego
- kierunki przeznaczenia terenów są podstawą dla ustaleń mpzp
- decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne ze Studium

- jest aktem prawa miejscowego
- wyznacza strefy planistyczne, ich profil funkcjonalny oraz wskaźniki kształtowania zabudowy
- jest podstawą do ustaleń mpzp, wiąże w zakresie funkcji, nadziemnej intensywności zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej
- wiąże Wójta przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy



OBLIGATORYJNE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

STREFY PLANISTYCZNE



STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ
MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ



STREFA GOSPODARCZA



STREFA GÓRNICTWA



STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ
MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ



STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ



STREFA OTWARTA



STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ
MIESZKANIOWĄ ZAGRODOWĄ



STREFA INFRASTRUKTURALNA



STREFA KOMUNIKACYJNA



STREFA USŁUGOWA



STREFA ZIELENI I REKREACJI



STREFA HANDLU
WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO



STREFA CMENTARZY



OBLIGATORYJNE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

PARAMETRY ORAZ WSKAŹNIKI ZABUDOWY

Parametry zabudowy dla poszczególnych stref planistycznych według Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130) - Art. 13e pkt. 2 oraz Art. 13e. pkt.3					
Nr strefy	Strefy planistyczne	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	wymagane	wymagane	wymagane	wymagane
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	wymagane	wymagane	wymagane	wymagane
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	wymagane	wymagane	wymagane	wymagane
4	strefa usługowa	wymagane	wymagane	wymagane	wymagane
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	wymagane	wymagane	wymagane	wymagane
6	strefa gospodarcza	wymagane	wymagane	wymagane	wymagane
7	strefa produkcji rolniczej	wymagane	wymagane	wymagane	wymagane
8	strefa infrastrukturalna	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne	wymagane
9	strefa zieleni i rekreacji	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne	wymagane
10	strefa cmentarzy	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne	wymagane
11	strefa górnictwa	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne
12	strefa otwarta	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne
13	strefa komunikacyjna	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne	dopuszczalne



maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej.

maksymalna wysokość zabudowy – górna granica wysokości zabudowy określona w metrach, nie precyzująca maksymalnej liczby kondygnacji dla danej strefy.

maksymalny udział powierzchni zabudowy – stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynku do powierzchni działki budowlanej lub powierzchni terenu.

powierzchnia biologicznie czynna – część terenu pokryta roślinnością lub wodą powierzchniową umożliwiającą naturalną wegetację roślin oraz retencję wód.



OBLIGATORYJNE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

PROFILE FUNKCJONALNE STREF PLANISTYCZNYCH

Charakterystyka stref planistycznych poza wybranymi wskaźnikami i parametrami zabudowy obejmuje również profil funkcjonalny stref planistycznych.

W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny:

- obejmuje przeznaczenie określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego,
- może obejmować przeznaczenie określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego.

W planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy oraz ich profile funkcjonalne podstawowe i dodatkowe. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. wskazuje zamknięty katalog **13 stref planistycznych** wraz z odpowiadającymi im **profilami funkcjonalnymi**.



Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30



5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30



11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	—
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	—
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	—

¹⁾ Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.

²⁾ Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

³⁾ Dotyczy:

1) terenów telekomunikacji;

2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

⁴⁾ Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.



FAKULTATYWNE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ, GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI SPOŁECZNEJ

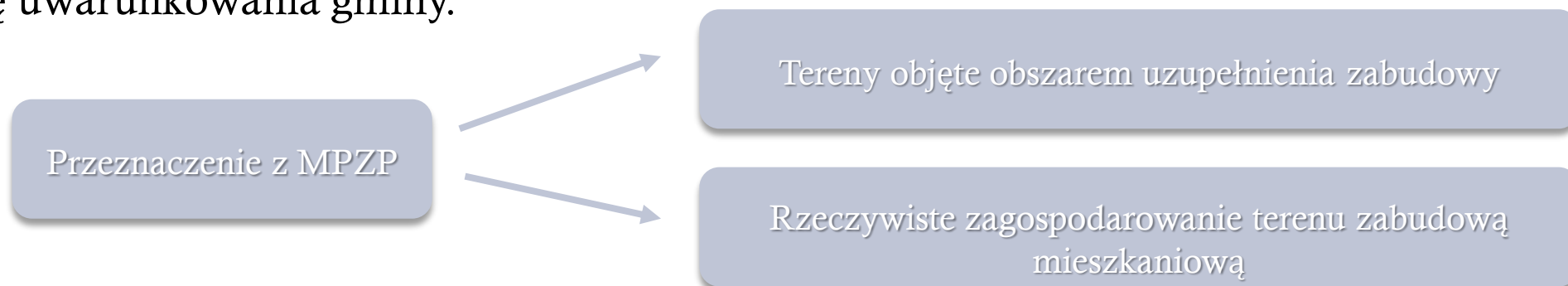
- **Obszar uzupełnienia zabudowy** – obszar, w którego granicach można wydać decyzję o warunkach zabudowy na budowę nowego budynku. Obszary te rozszerzono głównie na terenach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz dla terenów objętych wnioskami.
- **Obszar zabudowy śródmiejskiej** – obszar, w którego granicach możliwe jest przyjęcie parametrów w zakresie dostępu do światła dziennego sprzyjających intensyfikacji zabudowy. Na obszarach tych możliwe jest przyjęcie niższego udziału powierzchni biologicznie czynnej w projekcie mpzp. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.
- **Gminne standardy dostępności społecznej** – uwzględnienie tych standardów wymusza zapewnienie zabudowie mieszkaniowej dostępu do terenów zieleni publicznej i oświaty w odległości określonej na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Standardy te nie zostały zawarte w projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola.



WYZNACZANIE OBSZARÓW MIESZKANIOWYCH

Strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyznacza się w projekcie planu ogólnego w pierwszej kolejności dla terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

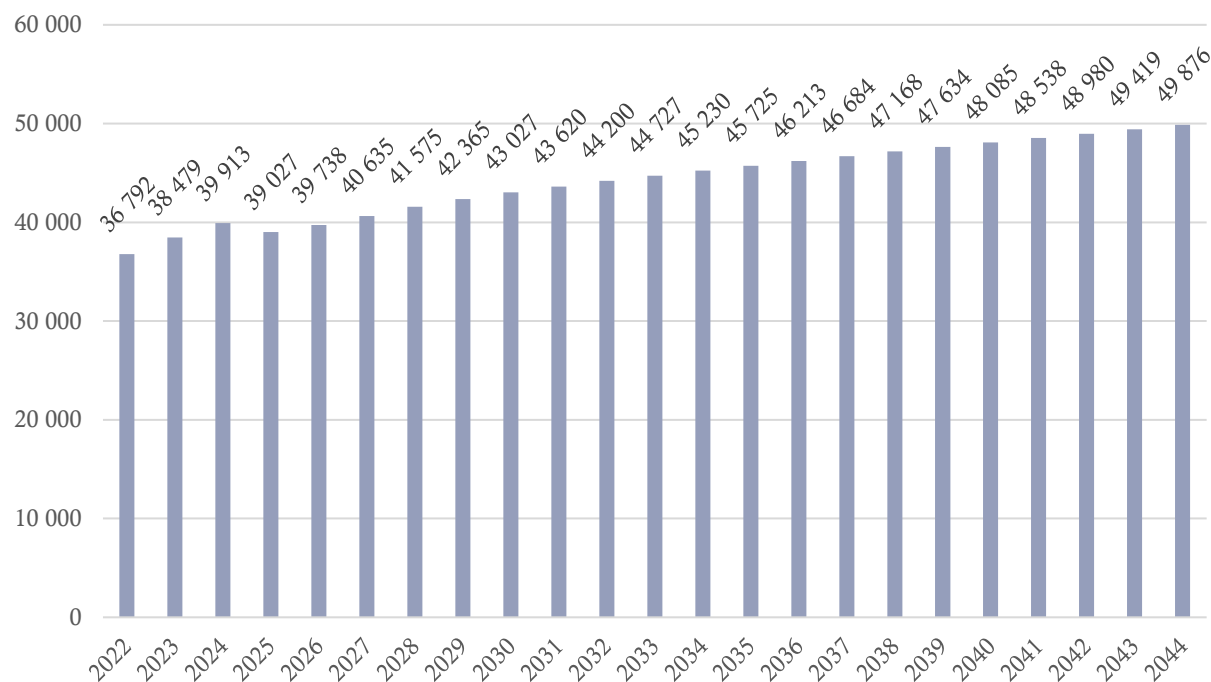
Następnie uwzględniane są tereny objęte obszarem uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania gminy.





PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI W GMINIE LESZNOWOLA

Prognozowana liczba ludności w gminie Lesznowola
w latach 2022-2024 wraz z prognozą na lata 2025-2044



Liczba ludności w 2024 r. wyniosła **39 913 osób**. Następnie prognozuje się wzrost liczby ludności do **49 876 osób** w 2044 r.



BILANS TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest wartością, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe podczas projektowania planu ogólnego. Do terenów chłonnych, czyli możliwych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową zaliczają się tereny obecnie niezainwestowane. Sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę opisany jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy.

Zgodnie z §3 ust. 2 ww. rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Lesznowola wynosi **22 771,27 os.**

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wyznaczonych strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 powyższej ustawy, chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Tereny wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola nie spełniają powyższych wymagań, gdyż suma chłonności terenów niezabudowanych objętych strefami SW, SJ oraz SZ wynosi **387,2%** zapotrzebowania na nową zabudowę oraz jest w stanie zaspokoić zapotrzebowanie na nową zabudowę dla **88 179,07 osób**. W związku z przekroczeniem 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 powyższej ustawy, nie wyznacza się stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 powyższej ustawy dla terenów innych niż określone w art. 13d ust. 1 powyższej ustawy.



WYZNACZANIE OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy służy:

- wyznaczeniu zasięgu przestrzennego wydawania decyzji o warunkach zabudowy
- wyłączeniu z obowiązku uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne

Przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym pod uwagę bierze się jedynie następujące rodzaje budynków według **Klasyfikacji Środków Trwałych**:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;



Wyznaczenie obszaru
dokoła istniejących
budynków w odległości 50 m

Uzupełnienie obszaru uzupełnienia
zabudowy o luki o powierzchni nie
większej niż 5000 m²

Poprowadzenie krzywej
wewnątrz wyznaczonego
obszaru w odległości 40 m
od granicy tego obszaru oraz
usunięcie obszaru między
granicą oraz wyznaczoną
krzywą

Ewentualne rozszerzenie obszaru
uzupełnienia zabudowy,
maksymalnie o powierzchnię
wynikającą z rozporządzenia

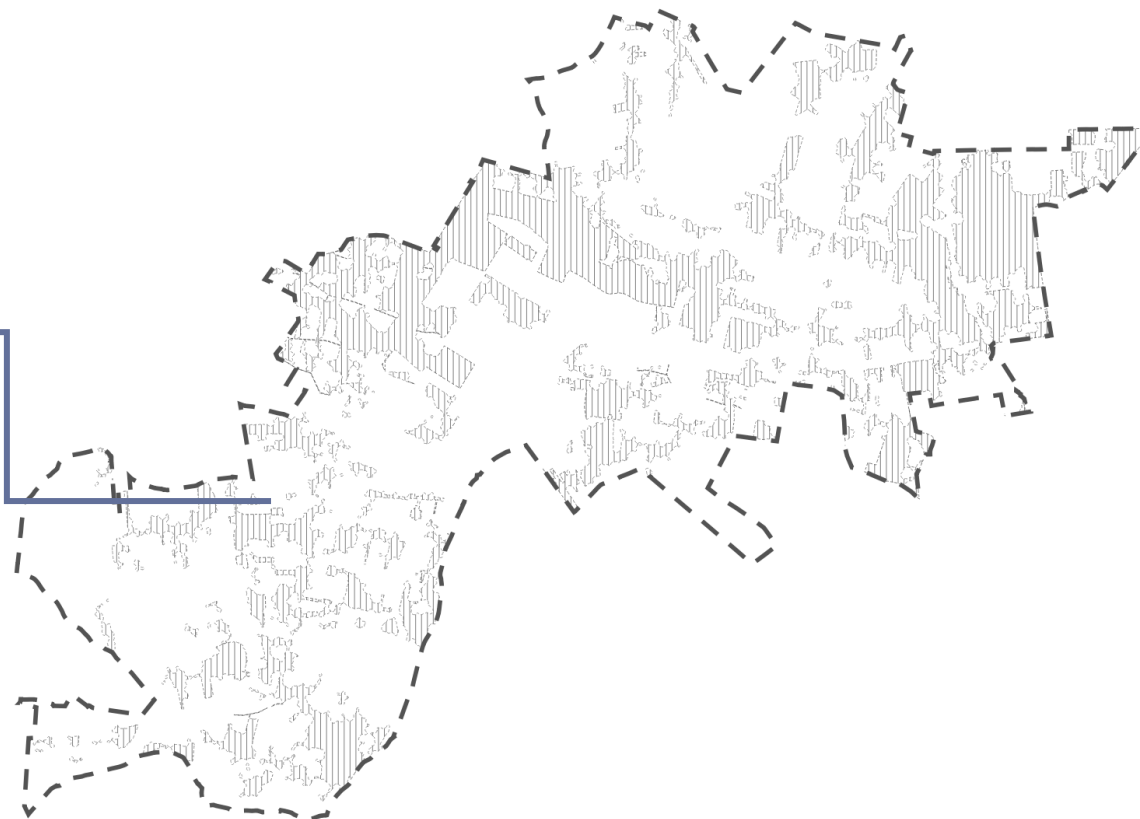


ZASIĘG OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Łączna powierzchnia możliwego do **rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy** w planie ogólnym gminy Lesznówola to **293,30 ha.**

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone głównie dla terenów bez obowiązujących planów miejscowych w celu rozszerzenia możliwości zabudowy mieszkaniowej dla wybranych terenów oraz terenów wnioskowanych.

Granice obszarów uzupełniania zabudowy zostały rozszerzone o **138,01 ha.**

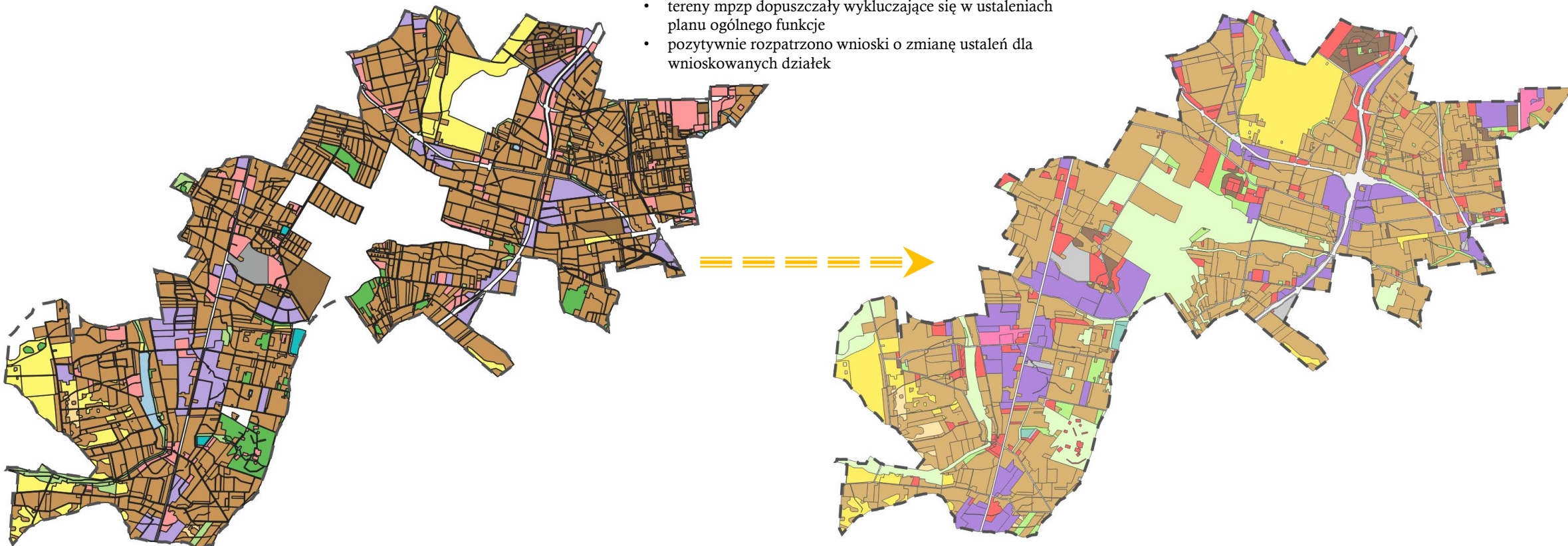




MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A PLAN OGÓLNY

W projekcie planu ogólnego zachowano ustalenia obowiązujących mpzp z wyłączeniem następujących sytuacji:

- zmiany wynikają ze stanu istniejącego
- sporządzane są obecnie projekty zmiany planu
- tereny mpzp dopuszczały wykluczające się w ustaleniach planu ogólnego funkcje
- pozytywnie rozpatrzono wnioski o zmianę ustaleń dla wnioskowanych działek



Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Plan ogólny gminy Lesznowola



UZASADNIENIE DLA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Część tekstowa uzasadnienia zawiera:

- przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym,
- przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy,
- przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (w projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola nie został on wyznaczony),
- przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych (w projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola nie zostały one uwzględnione),
- sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy w projekcie planu ogólnego.

Część graficzna stanowi prezentację:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1,
- granic działek ewidencyjnych pochodzących z baz danych, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- uzasadnienia planu ogólnego sporządzonego w postaci elektronicznej w skali nie mniejszej niż 1:25 000 oraz sporządzonego w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

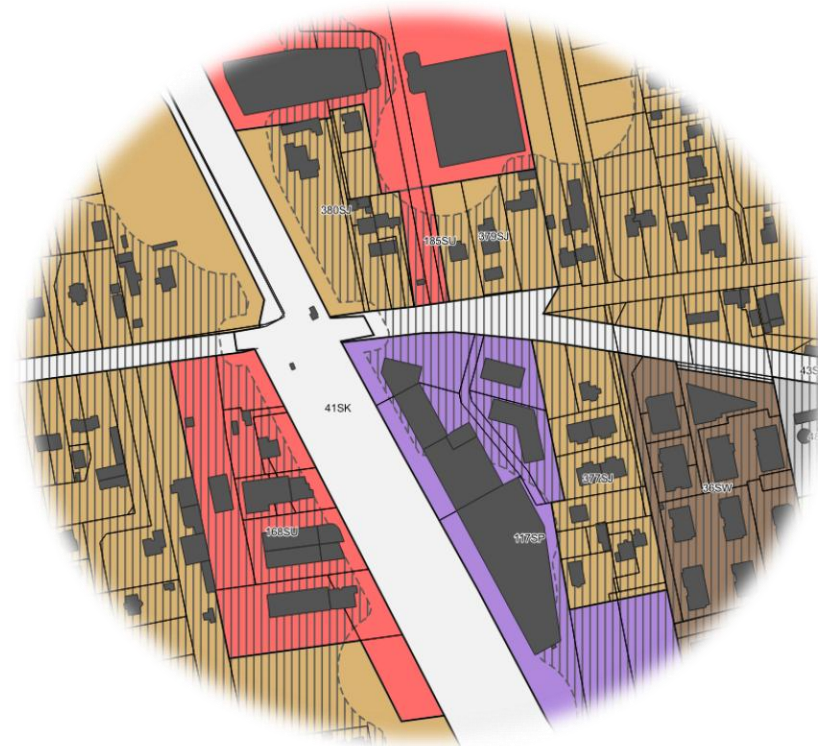


PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY LESZNOWOLA

W projekcie planu ogólnego dla gminy Lesznów wyznaczono łącznie 1361 stref planistycznych, w tym:

- 40 STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
- 658 STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- 20 STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ ZAGRODOWĄ
- 204 STREFY USŁUGOWE
- 5 STREF HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
- 118 STREF GOSPODARCZYCH
- 31 STREF PRODUKCJI ROLNICZEJ
- 65 STREF INFRASTRUKTURALNYCH
- 63 STREFY ZIELENI I REKREACJI
- 5 STREF CMENTARZY
- 91 STREF OTWARTYCH
- 61 STREF KOMUNIKACYJNYCH

W projekcie planu ogólnego gminy Lesznów nie wyznaczono żadnej strefy górnictwa.



Projekt planu ogólnego realizowany jest w skali
działki budowlanej.



WSKAŹNIKI ORAZ PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

Strefy planistyczne SW wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Lesznowola oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 40 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SW przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 3,5,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 20 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 80%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 60%;

SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

Strefy planistyczne SJ wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Lesznowola oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 658 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SJ przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 2,0,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 14 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 80%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 80%;



SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową:

Strefy planistyczne SZ wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy zagrodowej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Lesznowola oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 20 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SZ przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 0,6,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 – 80%;

SU - Strefa usługowa:

Strefy planistyczne SU wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy usługowej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy usługowej z wyłączeniem terenów mieszkaniowo - usługowych, dla których wyznaczono strefy SW oraz SJ. Strefy SU wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Lesznowola oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 204 strefy usługowe (SU) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SU przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 3,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 50 m,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 90%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 80%;
-



SH - Strefa handlu wielkopowierzchniowego:

Strefy planistyczne SH wyznaczono w oparciu o istniejące tereny handlu wielkopowierzchniowego oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych dopuszczającym lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Lesznowola oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 5 stref handlu wielkopowierzchniowego (SH) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SH przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0 – 3,5,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 – 20 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% oraz 90%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% oraz 30%;

SP - Strefa gospodarcza:

Strefy planistyczne SP wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno – usługowej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Lesznowola oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 118 stref gospodarczych (SP) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SP przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8 – 3,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 30 m,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 – 90%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 30%;
-



SR - Strefa produkcji rolniczej:

Strefy planistyczne SR wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy produkcji rolniczej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy produkcji rolniczej. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 31 stref produkcji rolniczej (SR) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SR przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5 – 65%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 90%;

SI - Strefa infrastrukturalna:

Strefy planistyczne SI wyznaczono w oparciu o istniejące tereny infrastruktury technicznej, w szczególności o powierzchni przekraczającej 5000 m² oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną w tym na terenach łączących funkcje produkcyjne i magazynowe z lokalizacją infrastruktury technicznej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Lesznowola oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+. Strefę SI wyznaczono również dla innych terenów takich jak: stacje paliw, parkingi, drogi. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 65 stref infrastrukturalnych (SI) o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Dla terenów dróg wyznaczonych osobnymi strefami SI nie przyjęto wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla wyznaczonych stref SI, dla których przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 2,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 4 – 20 m,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 90%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 – 80%;
-



SN - Strefa zieleni i rekreacji:

Strefy planistyczne SN wyznaczono w oparciu o istniejące tereny zieleni oraz tereny zieleni wskazane w obowiązujących planach miejscowych. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Lesznowola oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 63 strefy zieleni i rekreacji (SN) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SN, dla których przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 5 – 12 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 – 80%;

SC - Strefa cmentarzy:

Strefy planistyczne SC wyznaczono na terenach istniejących i funkcjonujących cmentarzy, które wskazano również w obowiązujących planach miejscowych. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 5 stref cmentarzy (SC) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SC przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 12 m,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 90%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 – 30%;
-



SO – Strefa otwarta:

Strefy planistyczne SO wyznaczono przede wszystkim dla terenów w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, lasów oraz terenów z zakazem zabudowy. Strefy SO nie wyznaczono dla terenów w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w przypadku innego istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia wynikającego z obowiązujących planów miejscowych. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 91 stref otwartych (SO).

Dodatkowe ustalenia przyjęto dla stref SO wyznaczonych:

1. w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
2. w zasięgu obszarów znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w pasie o szerokości 20 m od granic wód powierzchniowych rzeki Utraty, Dopływu do Lesznowoli, Dopływu do Władysławowa, Strugi Zawadzkiej oraz naturalnych zbiorników wodnych, przez które powyższe rzeki przepływają,

Dla stref otwartych SO wyznaczonych dla terenów wymienionych w pkt 1-2 ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0, maksymalną wysokość zabudowy 0, maksymalny udział powierzchni zabudowy 0.

Dla stref otwartych SO, o których mowa w pkt 2 (WOCHK) przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%. Wskaźniki przyjęte dla tych stref uniemożliwiają lokalizację budynków, pozwalają na ewentualną realizację inwestycji możliwych do realizacji na zasadach określonych w przepisach dotyczących WOCHK.

Dla stref otwartych (SO) znajdujących się wyłącznie w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie ustalono. Dla pozostałych wyznaczonych stref SO nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.



SK - Strefa komunikacyjna:

Strefy planistyczne SK wyznaczono dla istniejących oraz planowanych terenów komunikacyjnych, w tym dróg o klasie drogi zbiorczej lub wyższej, które wskazano w obowiązujących planach miejscowych lub wydano dla nich decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID). Strefę tą wyznaczono również dla niektórych terenów parkingów wskazanych w obowiązujących planach miejscowych. W projekcie planu ogólnego gminy Lesznowola wyznaczono 61 stref komunikacyjnych (SK).

Dla wyznaczonych stref SK nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku niektórych stref planistycznych wydzielono osobne strefy planistyczne o zerowym wskaźniku dotyczącym: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla wydzielonych stref komunikacyjnych przyjęto zerowe wartości dla maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy nie określono.

Wprowadzone podziały wynikają z aktualnego zasięgu obszarów zagrożenia powodzią raz na 10 lat i raz na 100 lat. Strefy te zachowują przeznaczenie z obowiązujących planów miejscowych, uniemożliwiają natomiast lokalizację nowej zabudowy kubaturowej.

W granicach terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w pasie o szerokości 20 m od granic wód powierzchniowych rzeki Utraty, Dopływu do Lesznowoli, Dopływu do Władysławowa, Strugi Zawadzkiej oraz naturalnych zbiorników wodnych, przez które powyższe rzeki przepływają, wydzielono osobne strefy SO, SK oraz SI, dla których przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na możliwie najwyższym poziomie wynoszącym 80% uwzględniającym istniejące drogi oraz elementy małej architektury.

Parametry stref wydzielonych z uwagi na przywołane ograniczenia nie zostały wykazane w przedstawionych wcześniej zakresach przyjętych wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu przypisanych dla poszczególnych stref. Dla stref tych ograniczono również wyznaczone dodatkowe profile funkcjonalne.

Ustalenia planu ogólnego gminy Lesznowola nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, a jedynie stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania obszaru znajdującego się w obszarze danej strefy. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w planie ogólnym gminy Lesznowola, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.



ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO



* **zielony kolor** to kluczowe dla obywateli możliwości udziału w procedurze, **niebieska ramka** – elementy najbardziej istotne z punktu widzenia cyfryzacji



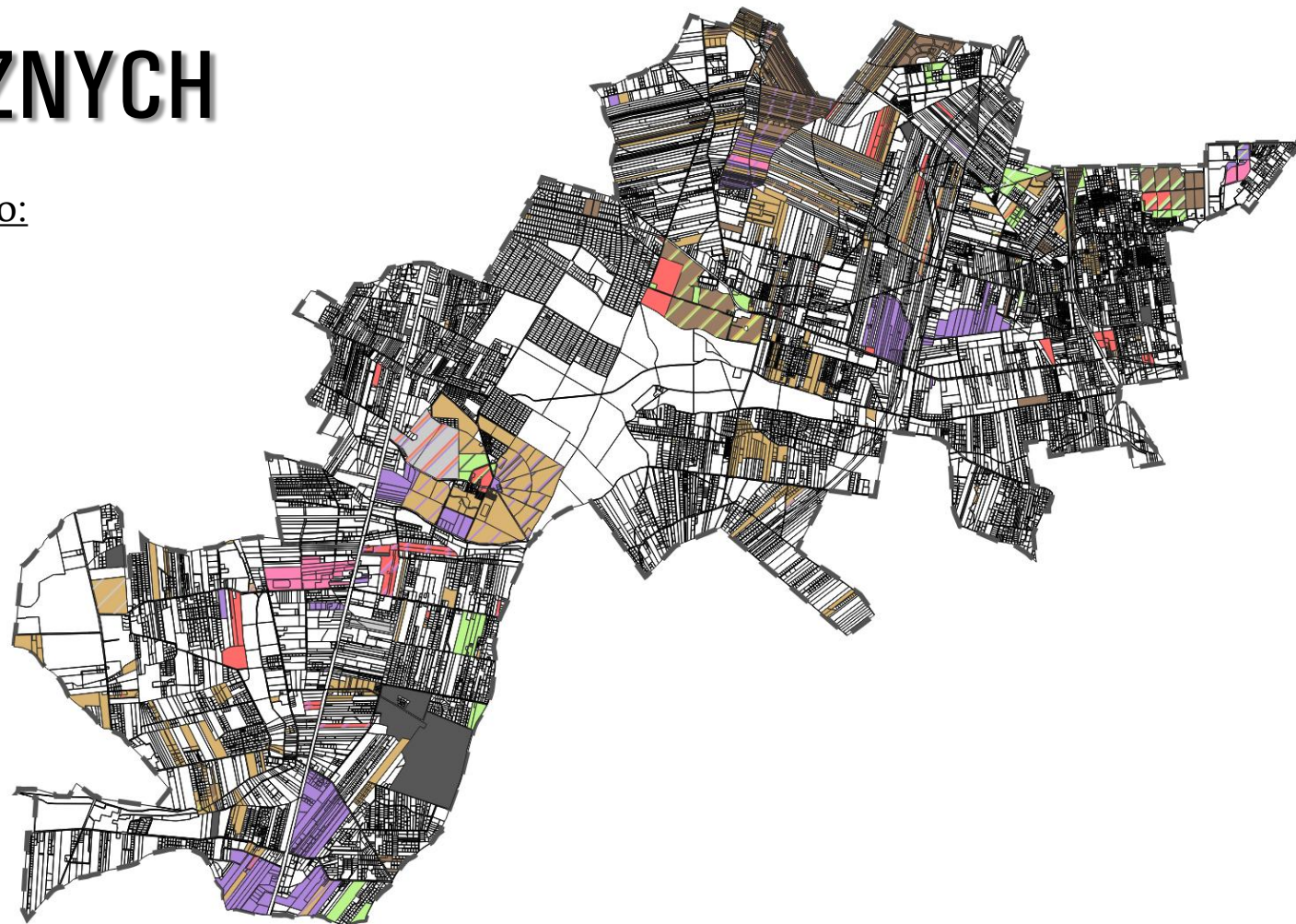
WNIOSKI OSÓB FIZYCZNYCH

Termin składania wniosków do planu ogólnego:

2 sierpnia 2024 r. – 30 września 2024 r.

W terminie tym wpłynęło **596** wniosków,
126 wniosków wpłynęło poza terminem.
Łącznie złożono **722** wnioski.

- W pełni uwzględniono **170** wniosków.
- Częściowo uwzględniono **427** wniosków.
- Nie uwzględniono **125** wniosków.



Działki objęte wnioskami do projektu planu ogólnego gminy Lesznowola wraz z wnioskowanym przeznaczeniem
(kolor czarny prezentuje wnioski o treści niezwiązanej z określeniem konkretnego przeznaczenia)

