



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 stycznia 2023 r.

Poz. 449

### UCHWAŁA NR 714/LVIII/2022 RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 30 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Warszawianka i Wola Mrokowska, zatwierdzonego uchwałą Nr 267/XXIV/2020 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 maja 2020 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 510/XLIV/2021 Rady Gminy Lesznów z dnia 23 listopada 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Warszawianka i Wola Mrokowska, zatwierdzonego uchwałą Nr 267/XXIV/2020 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 maja 2020 r. stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 marca 2011 r. ze zmianami, Rada Gminy Lesznów na wniosek Wójta Gminy Lesznów uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Warszawianka i Wola Mrokowska, zatwierdzonego uchwałą Nr 267/XXIV/2020 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 maja 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 24.06.2020 r. poz. 6942), zwaną dalej zmianą planu, w zakresie zapisów § 14, § 15, § 16, § 17 uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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. Wprowadza się następującą zmianę w planie:

1) § 14 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami numerowymi i literowym **1MN, 3MN, 7MN, 9MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

## b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

## 2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
- b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- c) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
- d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

## 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

## 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
  - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 11,0 m,
- f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;

## 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek 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 działek sąsiednich,
- d) regulacji istniejących granic działek;

## 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
  - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny.”;

## 2) § 15 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami numerowymi i literowymi **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN** ustala się:

## 1) przeznaczenie terenu:

## a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa na działce o nr ew. 89/12,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- obiekty infrastruktury technicznej, w tym stacje uzdatniania wody,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
- b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- c) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
- d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
  - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
- f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek 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 działek sąsiednich,
- d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
  - dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny.?”;

3) § 16 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym **MU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - zabudowa usługowa,
  - magazyny, usługi handlu i transportu na działkach o nr ew. 91/3, 91/25, 91/37, 91/38,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
  - na terenie o symbolu numerowym i literowym 1 MU usługi związane z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztaty samochodowe,
  - zieleń urządzona,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
  - b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) składów w tym składów budowlanych,
  - e) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1 MU stacji paliw oraz myjni samochodowych,
  - f) na terenie o symbolu numerowym i literowym 2 MU usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 12,0 m,
  - f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleni działek 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 działek sąsiednich,
  - d) regulacji istniejących granic działek;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.”;

4) § 17 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych i zalesionych oznaczonych symbolem literowym **ML** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- zieleń urządzone,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
- b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- c) składów i magazynów, w tym składów budowlanych,
- d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

3) nakazuje się zalesienie minimum 20% powierzchni działki;

4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
  - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 11,0 m,
- g) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;

6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielenia działek 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 działek sąsiednich,
- d) regulacji istniejących granic działek;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny.”.

§ 3. Pozostałe zapisy zmiany 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 Lesznowola.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lesznowola

**Bożenna Maria Korlak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 714/LVIII/2022  
Rady Gminy Lesznówola  
z dnia 30 listopada 2022 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 2022 r. poz. 503 ze zm.), **Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:**

- 1) Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębów: Warszawianka i Wola Mrokowska, zatwierdzonego uchwałą Nr 267/XXIV/2020 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 maja 2020 r. wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2022 r. do 10 października 2022 r. **wpłynęły 2 uwagi, które Wójt Gminy Lesznówola nie uwzględnił.**
- 2) **Wykaz uwag nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.**

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW: WARSZAWIANKA I WOLA MROKOWSKA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Obręb	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	28.10.2022 r.	(...)	Wnosi o możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 900 m <sup>2</sup> działki dla terenu oznaczonego symbolem 4MN oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każde 1500 m <sup>2</sup> działki dla terenu oznaczonego symbolem 9MN.	4MN, 9MN	Wola Mrokowska		+		+	
2.	28.10.2022 r.	(...)	Wnosi o możliwość budowy przydomowej oczyszczalni ścieków do 7,5 m <sup>3</sup> dla terenów oznaczonych symbolami 4MN oraz 9 MN.	4MN, 9MN	Wola Mrokowska		+		+	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 714/LVIII/2022

Rady Gminy Lesznówola

z dnia 30 listopada 2022 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**