



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 marca 2025 r.

Poz. 2453

UCHWAŁA NR 151/XI/2025 RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna zatwierdzonego uchwałą Nr 97/IX/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 14 maja 2019 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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) oraz uchwałą Nr 832/LXV/2023 Rady Gminy Lesznów z dnia 22 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna zatwierdzonego uchwałą Nr 97/IX/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 14 maja 2019 r. stwierdzając, że ustalenia zmiany planu nie naruszają 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: Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna, zatwierdzonego uchwałą Nr 97/IX/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 14 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów: Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 7477 ze zm.) zwaną dalej zmianą planu, w zakresie zapisów § 16, § 17, § 18 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. 1) § 16 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o nr ew. 139/2, 139/3, 139/10, 139/11, w obrębie Mysiadło,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na pozostałym terenie,
- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne,

b) przeznaczenie dopuszczające:

- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków,
- b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową i grupową na działkach o nr ew. 139/2, 139/3, 139/10, 139/11 w obrębie Mysiadło;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej z wyłączeniem działek o nr ew. 139/2, 139/3, 139/10, 139/11 w obrębie Mysiadło,
- b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej z wyłączeniem działek o nr ew. 139/2, 139/3, 139/10, 139/11 w obrębie Mysiadło,
- c) usług hotelarskich;
- d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

4) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1 MN/U nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, wiaty śmietnikowe, mury itp.;

5) na terenie o symbolu numerowym i literowym 1 MN/U nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych w ramach realizowanych inwestycji oraz zagospodarowania terenu inwestycji w sposób gwarantujący zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.;

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

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - na działkach o nr ew. 14/5, 14/6, 14/7 w obrębie Mysiadło - 60%,
 - na działce o nr ew. 26/3 w obrębie Mysiadło - 50%,
 - na pozostałym terenie - 40%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 5:
 - na działkach o nr ew. 14/5, 14/6, 14/7 w obrębie Mysiadło - 30%,
 - na działce o nr ew. 26/3 w obrębie Mysiadło - 40%,
 - na pozostałym terenie - 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy

- dla wolnostojących budynków gospodarczych i pomocniczych - 6 m,
- dla pozostałych obiektów i pozostałych obiektów budowlanych - 11 m,

f) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,

g) zakaz podpiwniczenia budynków;

7) minimalna powierzchnia działki przeznaczona pod nową zabudowę - 800 m²;

8) 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;

9) minimalna liczba i sposób realizacji 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 usług - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² 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.”;

2) § 17 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa usługowa z zakresu: zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

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 wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
- c) usług hotelarskich,

- d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 4) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, wiaty śmietnikowe, mury itp.;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych w ramach realizowanych inwestycji oraz zagospodarowania terenu inwestycji w sposób gwarantujący zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%, przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i pomocniczych - 6 m,
 - dla pozostałych obiektów i pozostałych obiektów budowlanych - 11 m,
 - f) geometria dachu - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - g) zakaz podpiwniczenia budynków;
- 7) minimalna powierzchnia działki przeznaczona pod nową zabudowę - 800 m²;
- 8) 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;
- 9) minimalna liczba i sposób realizacji 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 usług - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² 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.”;
- 1) § 18 otrzymuje brzmienie:
- „Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowymi przeznaczenia terenu **MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi publiczne,
 - wiaty, altany, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 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 wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - c) usług hotelarskich,
 - d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładunku przestrzennego:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%, przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z wykluczeniem definicji, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 10 m,
 - f) geometria dachu - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - g) zakaz podpiwniczenia budynków;
- 5) minimalna powierzchnia działki przeznaczona pod nową zabudowę - 800 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzieleń 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 i sposób realizacji 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 usług - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² 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.”.

§ 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 Lesznówola.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lesznówola

Łukasz Grochala

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 151/XI/2025

Rady Gminy Lesznówola

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany 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 Lesznówola rozstrzyga, co następuje:**

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębów: Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna zatwierdzonego uchwałą Nr 97/IX/2019 Rady Gminy Lesznówola z dnia 14 maja 2019 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2024 r. do 30 kwietnia 2024 r. oraz w dniach od 12 sierpnia 2024 r. do 6 września 2024 r. **nie wpłynęły żadne uwagi.**

Ze względu na brak uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębów: Mysiadło, Zgorzała, Nowa Iwiczna nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 151/XI/2025
Rady Gminy Lesznówola
z dnia 30 stycznia 2025 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