

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice
zatwierdzonego uchwałą Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia
26 maja 2022 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. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 844/LXVI/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lipca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice zatwierdzonego uchwałą Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice zatwierdzonego uchwałą Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6907 z dnia 28 czerwca 2022 r.) zwaną dalej zmianą planu, w zakresie zapisów § 14 oraz § 23 uchwały.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik Nr 1 do uchwały;
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 treści uchwały:

1) **§ 14** otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem literowym **MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o nr ew.: 237/5, 237/6, 237/7, 237/8, 237/9, 237/10, 237/11, 237/12, 237/13, 237/14, 237/15, 237/16, 237/17, 237/18, 237/19 w obrębie Janczewice,
- zabudowa usługowa na działce o nr ew. 46/4,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usługowa z zakresu: sportu, rekreacji, zdrowia, urody, turystyki, kultury, gastronomii, księgowości, oświaty,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
- 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;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej z wyłączeniem działek o nr ew. 237/5, 237/6, 237/7, 237/8, 237/9, 237/10, 237/11, 237/12, 237/13, 237/14, 237/15, 237/16, 237/17, 237/18, 237/19 w obrębie Janczewice,

b) więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej z wyłączeniem działek o nr ew. 237/5, 237/6, 237/7, 237/8, 237/9, 237/10, 237/11, 237/12, 237/13, 237/14, 237/15, 237/16, 237/17, 237/18, 237/19 w obrębie Janczewice,

c) składów, w tym składów budowlanych,

- d) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
 - e) wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej,
 - f) magazynów z wyłączeniem działki o nr ew. 46/4;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 4) 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 - 25%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%, 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 garażowych - 6 m,
 - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 10,0 m,
 - f) geometria dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 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 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 zabudowy usługowej - 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) **§ 23** otrzymuje brzmienie:

„W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników (szamb);
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej, a także poprzez systemy rozsączające;
- 6) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych, zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie jego trwania nie krótszym niż 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 7;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych i innych cieków wodnych (w tym zlokalizowanych poza obszarem planu) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo Wodne;
- 8) nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 9) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych;

- 10) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Ø200 mm z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej Ø40 mm.”.

§ 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.

Z up. Wójta
Marcin Szost
Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

GŁÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Olga Sobołowska Boczula

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Radosław Dąbrowski

Małgorzata Pisanko

adwokat

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Lesznowola
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

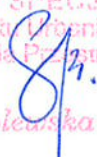
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),

Rada Gminy Lesznowola rozstrzyga, co następuje:

- 1) do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Janczewice zatwierdzonego uchwałą Nr 624/L/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 26 maja 2022 r. wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 września 2024 r. do 30 września 2024 r. **wpłynęły cztery uwagi. Jedna uwaga została częściowo uwzględniona przez Wójta Gminy Lesznowola;**
- 2) wykaz uwag nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych znajduje się w załączonej tabeli.

Z up. Wójta

Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

GŁÓWNY SPECJALISTA
Referat Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Olga Sobolewska Boczula

KIEROWNIK
Referat Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Radosław Ejbrowski

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA
DLA CZĘŚCI OBRĘBU JANCZEWICE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 624/L/2022 RADY GMINY
LESZNOWOLA Z DNIA 26 MAJA 2022 R.**

1.	2.	3.	4.	5.	6.	Rozstrzygnięcie Wójta			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona
1.	21.10.2024 r.	(...)	Wnoszą o: 1) dopuszczenie 100% zabudowy dla działki o nr ewid. 237/3 stanowiącej drogę wewnętrzną,	237/3, 237/5, 237/6, 237/7, 237/8, 237/9, 237/10, 237/11, 237/12, 237/13, 237/14, 237/15, 237/16, 237/17, 237/18, 237/19	Janczewice			8.	9.	10.	11.
								+			Zapis niezgodny ze Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
2.	21.10.2024 r.	(...)	Wnosi o: 1) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej na przedmiotowej działce, 2) dopuszczenie usług bez ustalonego normatywu powierzchni nowo wydzielanej działki,	92/2	Janczewice			+			Uwaga niezgodna z polityką Samorządu Gminy Lesznowola oraz Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego

2) dopuszczenie usług bez ustalonego normatywu powierzchni nowo wydzielanej działki,
 3) wprowadzenie wysokości zabudowy do 12 m,
 4) wprowadzenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%,
 5) wprowadzenie intensywności zabudowy na poziomie 1,0.

GŁÓWNY SPECJALISTA
 Referatu Urbanistyki
 i Planowania Przestrzennego
Olga Sobolewska Boczula

KIEROWNIK
 Referatu Urbanistyki
 i Planowania Przestrzennego
Radosław Dąbrowski

Z up. Wójta
Marcin Szost
 Pierwszy Zastępca Wójta

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

.....

Rady Gminy Lesznówola

z dnia 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


Z up. Wójta

Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

GŁÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego


Olga Sobolewska Boczula

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego


Radosław Dąbrowski