Załącznik Nr 1
do uchwały Nr ……..
Rady Gminy Lesznowola
z dnia ……...

GMINA LESZNOWOLA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TOM I
SYNTEZA

TOM II
UWARUNKOWANIA

TOM III
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lesznowola, 2024 r.

SPORZĄDZAJĄCY: **Wójt Gminy Lesznowola**

PROJEKT OPRACOWANY PRZEZ:

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

AUTOR OPRACOWANIA: **mgr inż. arch. Gabriel Ferliński**
uprawniony do sporządzania studium uikzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

WSPÓŁAUTOR: **mgr Anna Pustowska**

uprawniona do sporządzania studium uikzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

inż. Wojciech Pszczółkowski

uprawniony do sporządzania studium uikzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

SPIS TREŚCI

TOM I – SYNTEZA

1. Wprowadzenie 7
1.1. Podstawa prawno-formalna opracowania 7
1.2. Miejsce Studium w systemie planowania 7
1.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako element krajowego systemu planowania przestrzennego 7
1.2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako instrument kształtowania polityki przestrzennej gminy 7
1.3. Cel, zakres i metoda opracowania 8
1.4. Zasoby informacyjne i ich aktualność 8
1.5. Struktura dokumentu 10
1.6. Współpraca i uspołecznienie procesu planowania 10
1.7. Współpraca i uspołecznienie procesu planowania 101
2. Podstawowe dane o gminie Lesznowola 11
3. Synteza Studium 11
3.1. Synteza uwarunkowań 11
3.2. Synteza zasad ochrony i kierunków rozwoju 12
4. Uzasadnienia zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań 16
5. Słowniczek pojęć i definicji 17

TOM II - UWARUNKOWANIA

1.Uwarunkowania ponadlokalne 18
1.1 Powiązania funkcjonalno-przestrzenne 18
1.2 Powiązania przyrodnicze 19
1.3 Powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne 19
2.Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony 20
2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy i procesy jej przekształceń; zagospodarowanie i uzbrojenie terenu 20
2.2. Dotychczasowe przeznaczenie oraz stan systemu planowania przestrzennego 23
2.3. Ład przestrzenny 24
3. Stan środowiska 25
3.1. Ukształtowanie terenu 25
3.2. Budowa geologiczna 25
3.3. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych 26
3.4. Zasoby surowcowe. Obszary i tereny górnicze 26
3.5. Zasoby wodne 27
3.5.1. Wody podziemne 27
3.5.2. Wody geotermalne 30
3.5.3. Wody powierzchniowe 30
3.5.4. Zagrożenie powodziowe. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej 31
3.6. Warunki klimatyczne 31
3.7. Warunki glebowe 32
3.8. Szata roślinna 32
3.9. Fauna 33
3.10. Rolnicza przestrzeń produkcyjna 34
3.11. Leśna przestrzeń produkcyjna 34
3.12. Obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną 36
3.13. Główne problemy i zagrożenia środowiska. Jakość poszczególnych elementów środowiska 37
4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 42
4.1. Rozwój Gminy w ujęciu historycznym – najważniejsze wydarzenia 42
4.2. Zasoby dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej 42
4.2.1. Istniejące formy i zakres ochrony zabytków 42
4.2.2 Zabytki wpisane do rejestru zabytków 43
4.2.3. Zabytki w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków 43
4.2.4. Zabytki archeologiczne 45
4.2.5. Dobra kultury współczesnej 47
4.2.6. Miejsca i pomniki pamięci narodowej 48

4.2.7. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych 48
4.3. Krajobraz kulturowy Gminy i wymogi jego ochrony. Elementy tożsamości Gminy 48
4.4. Stan dziedzictwa kulturowego. Główne problemy i zagrożenia 49
4.5. Polityka Gminy w zakresie ochrony zabytków 49
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, w tym granice krajobrazów priorytetowych 49
6. Sytuacja społeczno-ekonomiczna Gminy. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami 50
6.1. Tendencje rozwoju demograficznego i gospodarczego 50
6.1.1. Sytuacja i prognozy demograficzne 50
6.1.2. Struktura działalności gospodarczej 55
6.1.3. Rynek pracy 57
6.2. Zasoby i warunki mieszkaniowe, w tym zasoby mieszkaniowe Gminy 58
6.3. Edukacja 59
6.4. Ochrona zdrowia 61
6.5. Opieka społeczna 62
6.6. Działalność kulturalna 62
6.7. Turystyka, sport i rekreacja 64
6.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami 66
6.9. Potrzeby i możliwości rozwojowe Gminy. Główne problemy i zagrożenia w zakresie sytuacji społeczno-gospodarczej 66
7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia 67
8. Stan prawny gruntów 68
9. Obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych 69
10. Stan systemu komunikacyjnego 69
10.1. Elementy systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym 69
10.2. Wewnętrzny układ komunikacyjny 70
10.3. Komunikacja zbiorowa 73
10.4. Komunikacja kolejowa 73
10.5. Problemy związane z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego 74
11. Stan systemów infrastruktury technicznej 74
11.1. Gospodarka wodno-ściekowa 74
11.1.1. Zaopatrzenie w wodę 76
11.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie 76
11.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych 76
11.2. Systemy energetyczne 77
11.2.1. Zaopatrzenie w ciepło 77
11.2.2. Zaopatrzenie w gaz 77
11.2.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną 78
11.2.4. Odnawialne źródła energii 78
11.3. Gospodarka odpadami 78
11.4. Telekomunikacja i informatyzacja 79
11.5. Radiofonia i telewizja 79
11.6. Główne problemy i możliwości rozwoju infrastruktury technicznej 79
12. Uwarunkowania zawarte w dokumentach i programach o znaczeniu ponadlokalnym (zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych) 80
13. Główne wnioski z analizy uwarunkowań – analiza S.W.O.T 82
14. Wnioski wynikające z bilansu terenów w świetle potrzeb i możliwości rozwoju Gminy 86

TOM III - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

1. Założenia i cele rozwoju 87
2. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym 89
2.1. Obszary objęte rozwojem procesów urbanizacyjnych 89
2.2. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym 91
3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy 92
3.1. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 92
3.2. Obszary zdegradowane 92
3.3. Obszary wyłączone spod zabudowy 92

3.4. Przeznaczenie terenów. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów 93
3.4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej – MNe 94
3.4.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej – MNi 95
3.4.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MNU 96
3.4.4. Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej – UM 96
3.4.5. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - ekstensywnej – MWe 97
3.4.6. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - intensywnej – MWi 97
3.4.7. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej – MNL 97
3.4.8. Tereny zabudowy usługowej – U 98
3.4.9. Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej o funkcji centrum – CUM 99
3.4.10. Tereny zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – UC 99
3.4.11. Tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym – UP 100
3.4.12. Tereny usług w zieleni – U/Z 100
3.4.13. Tereny sportu i rekreacji – US 101
3.4.14. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – PU 101
3.4.15. Tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych – PR 102
3.4.16. Tereny ogrodów działkowych – ZD 102
3.4.17. Tereny zieleni nieurządzonej – ZN 102
3.4.18. Tereny rolnicze do zalesienia – RZL 103
3.4.19. Lasy – ZL 103
3.4.20. Tereny zieleni urządzonej – ZP 104
3.4.21. Tereny zieleni urządzonej i usług – ZPU 104
3.4.22. Tereny rolnicze – R 105
3.4.23. Tereny cmentarzy czynnych – ZC 105
3.4.24. Tereny związane z obsługą cmentarza – KS 106
3.4.25. Tereny wód powierzchniowych – WS 106
3.4.26. Tereny infrastruktury technicznej – I 106
3.4.27. Tereny kolei – KK 107
3.4.28. Tereny dróg publicznych 107
3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW 107
3.6. Obszary przestrzeni publicznych 108
3.7. Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 109
4. Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk 109
4.1.Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów 109
4.2. System obszarów chronionych. Propozycje zmian w zakresie ochrony prawnej 113
4.3. Kierunki i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego 115
4.4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej 115
4.5. Eksploatacja zasobów naturalnych. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny 116
4.6. Kierunki i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych 117
4.7. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zapobieganie wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej i jej skutkom 118
4.8. Obszary uzdrowisk 118
4.9. Wytyczne określania zasad ochrony środowiska i jego zasobów w planach miejscowych 118
5. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 119
5.1. Wytyczne określania zasad ochrony środowiska i jego zasobów w planach miejscowych 1189
5.2. Ochrona dóbr kultury współczesnej 11822
5.3. Turystyka. Promocja walorów krajobrazu kulturowego Gminy 11822
5.4. Wytyczne określania ustaleń zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 11822
6. Kierunki oraz zasady rozwoju systemów komunikacji 122
6.1. Kształtowanie powiązań zewnętrznych 11822
6.2. Kształtowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego 11823
6.3. Komunikacja zbiorowa 11823
6.4. Komunikacja rowerowa 11823
6.5. Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 11823
7. Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej 124
7.1. Gospodarka wodno–ściekowa 125
7.1.1. Zaopatrzenie w wodę 125

7.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie 125
7.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych 126
7.2. Systemy energetyczne 126
7.2.1. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych 126
7.2.2. Elektroenergetyka 1267
7.2.3. Sieć gazowa, zaopatrzenie w gaz 1268
7.3. Odnawialne źródła energii 128
7.4. Telekomunikacja, informatyzacja. Rozwój społeczeństwa informacyjnego 129
7.5. Gospodarka odpadami 129
7.6. Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 130
8. Kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej 130
8.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa Gminy 130
8.2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie oświaty 130
8.3. Zaspokojenie potrzeb w zakresie kultury, sportu, rekreacji i turystyki 130
8.4. Zaspokojenie potrzeb w zakresie służby zdrowia i opieki społecznej 131
8.5. Targowiska 131
9. Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa 131
10. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego 132
10.1. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym 132
10.2. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym 132
11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 132
12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 133
13. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości 133
14. Zamierzenia i obowiązki planistyczne Gminy 133
14.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 133
14.2. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 133
14.3. Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne 134
15. Wnioski do polityki przestrzennej sąsiednich gmin i województwa 134

SPIS TABEL

Tab. 1. Użytkownie terenów w gminie Lesznowola. 21
Tab. 2. Liczba nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2008–2022 22
Tab. 3 Powierzchnia użytkowa nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku w latach 2008–2022. 22
Tab. 4. Charakterystyka złóż kruszywa naturalnego na terenie gminy Lesznowola. 26
Tab. 5. Warunki hydrogeologiczne w granicach gminy Lesznowola. 27
Tab. 6. Gminne ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Lesznowola. 29
Tab. 7. Podstawowe parametry klimatu na terenie gminy Lesznowola. 31
Tab. 8. Użytki rolne gleb wysokich klas bonitacyjnych II–III na terenie gminy Lesznowola. 32
Tab. 9. Struktura gruntów rolnych wg klas bonitacyjnych – stan na sierpień 2019 r. w gminie Lesznowola. 34
Tab. 10. Lasy ochronne i ich funkcje w gminie Lesznowola. 35
Tab. 11. Wykaz pomników przyrody w gminie Lesznowola. 36
Tab. 12. Wynikowe klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej wg kryteriów ochrony zdrowia. 38
Tab. 13. Ocena jakości Jednolitych Części Wód Powierzchniowych w gminie Lesznowola. 40
Tab. 14. Wykaz obiektów z terenu Gminy wpisanych do rejestru zabytków. 43
Tab. 15. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków. 45
Tab. 16. Założenia przestrzenne w gminie Lesznowola. 48
Tab. 17. Liczba ludności i gęstość zaludnienia poszczególnych miejscowości gminy Lesznowola. 50
Tab. 18. Ludność gminy Lesznowola wg wieku i płci w latach 2008–2023. 51
Tab. 19. Przyrost naturalny w gminie Lesznowola w latach 2008–2022. 52
Tab. 20. Saldo migracji w gminie Lesznowola w latach 2008–2022. 52
Tab. 21. Ludność gminy Lesznowola wg ekonomicznych grup wieku w 2022 r. 53
Tab. 22. Prognoza ludności gminy Lesznowola na lata 2017–2030. 54
Tab. 23. Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Lesznowola w latach 2011–2022 roku. 55
Tab. 24. Struktura podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w roku 2018 r. 56
Tab. 25. Podmioty gospodarcze nowo zarejestrowane na terenie gminy Lesznowola wg sekcji PKD w 2022 roku. 56

Tab. 26. Bezrobotni zarejestrowani w gminie Lesznowola w latach 2012–2022. 57
Tab. 27. Zasoby mieszkaniowe gminy Lesznowola w latach 2012–2022. 59
Tab. 28. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno–sanitarne w 2019 r. 59
Tab. 29. Liczba uczniów i dzieci w placówkach edukacyjnych na terenie gminy Lesznowola w latach 2012–2018. 61
Tab. 30. Liczba osób korzystająca z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w latach 2012–2017. 62
Tab. 31. Czytelnicy Gminnej Biblioteki Publicznej w latach 2012– 2018. 63
Tab. 32. Grunty stanowiące własność gminy Lesznowola (bez dróg). 68
Tab. 33. Drogi gminne na terenie gminy Lesznowola 70
Tab. 34. Obsługa gminy Lesznowola przez linie komunikacji miejskiej w Warszawie. 73
Tab. 35. Oczyszczalnie ścieków w gminie Lesznowola. 76
Tab. 36. Analiza zbiorcza S.W.O.T. 82
Tab. 37. Analiza sektorowa S.W.O.T. – Środowisko przyrodnicze i kulturowe 83
Tab. 38. Analiza sektorowa S.W.O.T. – Sytuacja społeczno – gospodarcza 84
Tab. 39. Analiza sektorowa S.W.O.T. – Komunikacja 84
Tab. 40. Analiza sektorowa S.W.O.T. – Infrastruktura techniczna 85
Tab. 41. Zestawienie powierzchni terenów 93

CZĘŚĆ GRAFICZNA STUDIUM

CZĘŚĆ I – UWARUNKOWANIA

Część graficzna uwarunkowań stanowi załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium

Arkusz 1/3. Uwarunkowania. Istniejąca struktura przestrzenna. 1: 20 000

Arkusz 2/3. Uwarunkowania. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe. Stan ładu przestrzennego. 1: 20 000

Arkusz 3/3. Uwarunkowania. Infrastruktura techniczna i komunikacja. 1: 20 000

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

Rysunek Studium stanowi załącznik Nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium

Arkusz 1/2. Kierunki. Struktura przestrzenna Gminy. Przeznaczenie terenów. 1: 10 000

Arkusz 2/2. Kierunki. Polityka przestrzenna. 1: 10 000

TOM I
SYNTEZA

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawno-formalna opracowania

Podstawę sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola stanowi uchwała Nr 640/XLIV/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola. Projekt Studium stanowi realizację w/w uchwały.

Studium sporządza się zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
2) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. 2004 Nr 118 poz. 1233).

Studium sporządzone w ramach realizacji ww. uchwały zastępuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjęte uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. wraz ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu KPGO Mysiadło przyjętą uchwałą Nr 482/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 r.

1.2. Miejsce Studium w systemie planowania

1.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako element krajowego systemu planowania przestrzennego

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określają jednoznacznie podporządkowanie zapisów Studium w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zapisom planu województwa lub programom sporządzanym przez ministrów i centralne organy administracji rządowej zawierającym zadania rządowe:

1) w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (art. 10 ust. 1 pkt 4a ww. ustawy);
2) w Studium uwzględnienia się uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (art. 10 ust. 1 pkt 14 ww. ustawy);
3) w Studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a ww. ustawy);
4) w Studium wskazuje się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 10 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy).

1.2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako instrument kształtowania polityki przestrzennej gminy

Rolę i miejsce Studium w systemie planowania określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rolą Studium jest:

1) określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego;
2) zdefiniowanie perspektywicznych celów rozwojowych w oparciu o przeprowadzoną diagnozę, obejmujących m.in. zagadnienia w zakresie:
   a) kształtowania struktury przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów,
   b) procesów demograficznych, ekonomicznych i ich prognoz,

c) ochrony przyrody oraz ochrony środowiska i jego zasobów,
d) ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
e) komunikacji,
f) infrastruktury technicznej,
g) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego,
h) obszarów przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
i) obszarów zdegradowanych,
j) możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych,
k) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Studium, jako obligatoryjny dokument planistyczny, stanowi jeden z elementów planowania strategicznego rozwoju gminy i wraz z innymi dokumentami programowymi wyznacza cele i zasady gospodarowania jej zasobami.

Studium, niebędące aktem prawa miejscowego, realizowane jest poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz gminne plany i programy, będące realizacją jej zadań własnych, integralnie związane z zagospodarowaniem przestrzennym, rozwojem sieci infrastruktury technicznej, rozwojem systemów komunikacji, ochroną środowiska, ochroną dóbr kultury oraz gospodarką gruntami.

1.3. Cel, zakres i metoda opracowania

Problematyka opracowania obejmuje zakres określony w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zakres przestrzenny Studium obejmuje gminę Lesznowola w jej granicach administracyjnych.

Podstawowymi celami sporządzenia Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy Lesznowola, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, w oparciu o zidentyfikowane uwarunkowania rozwojowe. Zdefiniowanie czynników wpływających na możliwości rozwoju Gminy obejmuje identyfikację zarówno barier, jak i stymulatorów rozwoju, a także ocenę istniejącego zagospodarowania oraz zjawisk i procesów zachodzących w sferze przestrzenno–funkcjonalnej i gospodarczej.

W Studium wskazuje się działania, w zakresie zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym, służące urzeczywistnieniu wizji rozwoju Gminy w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Zrównoważony rozwój zdefiniowano w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.): „rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń".

Właściwe przygotowanie złożonego opracowania, jakim jest Studium lub jego zmiana wymaga zastosowania różnych metod pracy, w tym:
1) przeprowadzenia inwentaryzacji fizjograficznej i urbanistycznej terenu objętego opracowaniem oraz poddaniu weryfikacji i waloryzacji istniejącego zagospodarowania;
2) dokonania analizy dostępnych materiałów źródłowych: kartograficznych, statystycznych, planistycznych, historycznych i faktograficznych;
3) kartograficznego i matematycznego opracowania pozyskanych danych.

1.4. Zasoby informacyjne i ich aktualność

W toku prac nad przygotowaniem Studium wykorzystano m.in. następujące materiały:
1) dokumenty o znaczeniu ponadlokalnym:
   a) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* – uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 grudnia 2018 r.,
   b) *Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu piaseczyńskiego,* Piaseczno, 2003,
   c) *Plan rozwoju lokalnego powiatu piaseczyńskiego na lata 2013-2023,* Piaseczno, 2013,

d) *Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego na lata 2016 - 2019 z perspektywą na lata 2020 – 2023*,
e) *Program małej retencji dla Województwa Mazowieckiego*, Przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOL S.A., Warszawa 2008 r.,
f) *Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego* (Dz. Urz. Woj. Warsz. z dnia 16 września 1997 r. Nr 43 poz. 149 z późn. zm.),
g) *Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030*, Warszawa, 2013;

2) dokumenty gminne:
a) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola*, uchwała Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r.,
b) *zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu KPGO Mysiadło,* uchwała Nr 482/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 r.,
c) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola,
d) *Strategia rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022 – 2032,* uchwała nr 786/LXII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032.
e) *Strategia rozwoju gminy Lesznowola do 2021 roku (aktualizacja*), Fundacja Promocji Gmin Polskich „Bałtycki Instytut Gmin – Gdańsk", sierpień 2011 r., uchwała Nr 25/X/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2011 r.,
f) *Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2018–2022*, Urząd Gminy Lesznowola, Lesznowola, 2018 r.,
g) *Program wspierania rodziny na lata 2017–2020* – uchwała Nr 493/XXXIV/2017 Rady Lesznowola z dnia 30 sierpnia 2017 r.,
h) *Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Lesznowola*, Lesznowola, 2015,
i) Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Lesznowola na lata 2018-2032 (projekt), Wydział Instalacji Budowlanych, Hydrotechniki i Inżynierii Środowiska, Politechnika Warszawska;

3) opracowania specjalistyczne:
a) *Opracowanie ekofizjograficzne gminy Lesznowola*, INTEKPROJEKT Gabriel Ferliński, Łódź, 2020
b) *Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2017 roku,* WIOŚ w Warszawie, Warszawa, 2018,
c) *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, Raport za rok 2017,* opracow. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2018,
d) *Plany urządzenia lasu nadleśnictwa Chojnów obręby: Chojnów* sporządzony na okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2027 roku, na podstawie stanu lasu w dniu 1 stycznia 2018 roku – Opis ogólny lasów nadleśnictwa (elaborat),
e) *Wskazanie obszarów występowania zjawiska suszy wraz z określeniem jej zasięgu i natężenia na terenie RZGW w Warszawie oraz analiza możliwości zwiększenia na wskazanych obszarach dyspozycyjności zasobów wodnych*, RZGW Warszawa, 2014 r.;

4) literaturę branżową:
a) Kondracki J., 1998, Geografia regionalna Polski, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa,
b) Mizerski W., 2005, Geologia Polski dla geografów, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa,
c) Woś A., 1999 r., Klimat Polski, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;

5) materiały statystyczne i kartograficzne:
a) dane Banku Danych Lokalnych GUS 2010 – 2022 r.,
b) dane statystyczne Urzędu Gminy Lesznowola na 2017 – 2022 r.,
c) dane GUS z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań,
d) dane GUS Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 r. oraz 2010 r.,
e) mapę Hydrogeologiczną Polski, Państwowy Instytut Geologiczny, 2002,
f) inwentaryzację bezpośrednią terenu Gminy,
g) mapy topograficzne,
h) mapy ewidencyjne gruntów i budynków,
i) ortofotomapy – serwis Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii www.geoportal.gov.pl;

6) źródła internetowe:
   a) geoportal Lasów Państwowych, www.bdl.lasy.gov.pl,
   b) geoportal Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, www.isok.gov.pl,
   c) geoportal Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/,
   d) geoportal Polskiej Służby Hydrologicznej, www.epsh.pgi.gov.pl/epsh/,
   e) geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego, www.geoportal.pgi.gov.pl/midas-web.

Zgromadzone na potrzeby opracowania niniejszego dokumentu materiały, zawierały najbardziej aktualne, dostępne informacje.

1.5. Struktura dokumentu

Struktura dokumentu w odzwierciedla wymagany zakres studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określony w 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Całość składa się z trzech części:
1) syntezy;
2) uwarunkowań;
3) kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pierwsza część ma charakter ogólny, wprowadzający – oprócz informacji dotyczących znaczenia i rangi dokumentu, celów jego sporządzania oraz zakresu, stosowanych metod pracy i wykorzystanych materiałów zawiera również podstawowe dane o Gminie oraz syntezę i uzasadnienie ustaleń zawartych w dalszej części Studium.

Część druga, uwarunkowania rozwoju, obejmuje analizę stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego, sytuacji społecznej, gospodarczej i ekonomicznej Gminy, istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń dokumentów i programów o znaczeniu ponadlokalnym.

W trzeciej części określono cele rozwoju oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy. Dla poszczególnych „typów funkcjonalnych" terenów określone zostało przeznaczenie oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskazano kierunki i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, infrastruktury technicznej i społecznej. Sformułowano wytyczne określania odpowiednich ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przedstawiono także obowiązki i zamierzenia Gminy w zakresie opracowania planów miejscowych, wskazując obszary wymagające ich sporządzenia.

1.6 Współpraca i uspołecznienie procesu planowania

Opracowanie Studium optymalnego pod względem przyjętych rozwiązań w zakresie przekształceń istniejącej struktury przestrzennej, jak i właściwej jego realizacji, wymaga uspołecznienia procesu jego sporządzenia. Rozwiązania wypracowane przez zespół projektowy w porozumieniu z władzami Gminy, oparte na specjalistycznych opracowaniach przyrodniczych, kulturowych, społecznych i gospodarczych aspektach przekształceń struktur przestrzennych miast i wsi, poddane zostały społecznej ocenie w toku następujących czynności:
1) przyjmowania i rozpatrywania wniosków;
2) wyłożenia projektu Studium oraz Prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu;
3) dyskusji publicznej;
4) przyjmowania i rozpatrywania uwag.

Tym samym zapewniony został udział społeczeństwa w opracowywaniu dokumentów, tj. strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, wymagany ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

1.7 Podstawowe dokumenty strategiczne i programowe

Politykę przestrzenną Gminy sformułowano w sposób zgodny z ustaleniami planów i programów o znaczeniu ponadlokalnym, w tym m.in.:

1) zasad określonych w *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030* (2012 r.);
2) ustaleniach *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* (2018 r.);
3) ustaleniach *Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku – aktualizacja* (2013 r.);
4) planów i programów rządowych.

Zakłada się kontynuację oraz weryfikację, w przypadku zmiany uwarunkowań przestrzennych, społeczno–gospodarczych lub prawnych, dotychczasowej polityki przestrzennej zawartej w:

1) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola* (uchwała Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r.);
2) *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu KPGO Mysiadło* (uchwała Nr 482/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 r.);
3) *Strategii rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022 – 2032,* uchwała nr 786/LXII/2023 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032.

2. Podstawowe dane o gminie Lesznowola

Gmina Lesznowola jest gminą wiejską położoną w środkowej części Polski, w centralnej części województwa mazowieckiego, w północno–zachodniej części powiatu piaseczyńskiego. Graniczy z następującymi gminami:

1) od północy – z miastem stołecznym Warszawa i gminą Raszyn (powiat pruszkowski);
2) od wschodu – z gminą miasta Piaseczno (powiat piaseczyński);
3) od południa – z gminą Tarczyn (powiat piaseczyński);
4) od zachodu – z gminą Nadarzyn (powiat pruszkowski).

Gmina obejmuje obszar 6 930 ha (69,30 km^2)[1], co stanowi około 11,2% ogólnej powierzchni powiatu piaseczyńskiego oraz 0,19% powierzchni województwa mazowieckiego. Pod względem powierzchni jest najmniejszą gminą wśród sześciu gmin powiatu piaseczyńskiego.

Siedziba władz gminnych znajduje się w miejscowości Lesznowola. Na strukturę administracyjno – osadniczą Gminy składają się 22 sołectwa: Garbatka, Jabłonowo, Janczewice, Jazgarzewszczyzna, Lesznowola, Łazy, Łazy II, Magdalenka, Marysin, Mroków, Mysiadło, Nowa Wola, Nowa Iwiczna, Podolszyn, Stara Iwiczna, Stefanowo, Wilcza Góra, Władysławów, Wola Mrokowska, Wólka Kosowska, Zgorzała, Zamienie. W/w sołectwa obejmują 38 miejscowości.

Największym sołectwem jest Magdalenka, o powierzchni 715,15 ha (10,3% powierzchni Gminy). Najmniejszym – Kolonia Mrokowska, o powierzchni 79,65 ha (1,15% powierzchni Gminy).

Gmina zamieszkana jest przez 37 610 osób[2] (I połowa 2023 r.), gęstość zaludnienia wynosi tu 420 osób na 1 km^2, co stanowi wartość powyżej średniej gęstości zaludnienia zarówno w powiecie piaseczyńskim, jak i w województwie mazowieckim. Nie jest to typowy wskaźnik dla gminy wiejskiej, co wynika z rozwijających się na obszarze Gminy układów przestrzennych o cechach typowo miejskich.

Największa liczba ludności zamieszkuje miejscowość Nowa Iwiczna – około 3904 osób (14,3% ogółu mieszkańców), najmniej miejscowość Marysin – około 225 osób (0,8% ogółu mieszkańców Gminy). Gmina odznacza się wysoka dynamiką wzrostu liczby ludności oraz stopnia urbanizacji.

3. Synteza Studium

3.1. Synteza uwarunkowań

[1] zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS na 2020 r.
[2] Ibid.

Syntezy uwarunkowań rozwoju obszaru Gminy dokonano poprzez ocenę czynników wpływających na zrównoważony rozwój Gminy a wynikających z poszczególnych sfer tj. przyrodniczo – środowiskowej, kulturowej, społeczno – gospodarczej i istniejącego zagospodarowania terenu:

1) Gmina posiada korzystne położenie pod względem komunikacyjnym – w centralnej części województwa mazowieckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta stołecznego Warszawy;
2) istniejąca sieć dróg kołowych i kolejowych zapewnia dobre powiązania komunikacyjne z regionem;
3) budowa drogi ekspresowej S7 oraz realizacja nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721 poprawią dostępność komunikacyjną Gminy oraz wpłyną stymulująco na rozwój terenów o funkcjach produkcyjno – usługowych zlokalizowanych w ich sąsiedztwie;
4) konieczny jest rozwój sieci dróg o znaczeniu lokalnym, w tym przebudowy istniejących dróg, w dostosowaniu do zwiększających się obciążeń układu komunikacyjnego oraz potrzeb rozwojowych Gminy;
5) w przestrzeni brak jest wyraźnie wykształconego centrum Gminy;
6) w granicach administracyjnych Gminy zlokalizowane są wielkoprzestrzenne formy ochrony przyrody: rezerwat przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego" – otulina oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wymagające ochrony;
7) w strukturze gospodarki i użytkowania ziemi rolnictwo i sadownictwo, pomimo dobrych warunków do ich rozwoju, wypierane są przez rozwój zabudowy mieszkaniowej;
8) liczba mieszkańców Gminy znacząco wzrasta w ostatnich latach; przewiduje się, iż tendencja ta będzie się utrzymywać w perspektywie najbliższych 30 lat;
9) stopień bezrobocia w Gminie jest niski;
10) sytuacja społeczno–demograficzna Gminy jest bardzo dobra; przyrasta liczby ludności, w szczególności w wieku produkcyjnym zarówno w wyniku migracji, jak i dodatniego przyrostu naturalnego;
11) obecne na terenie Gminy obiekty zabytkowe oraz inne wartościowe pod względem kulturowym i historycznym – jako elementy jej tożsamości, mogą stać się stymulatorem rozwoju turystyki oraz pełnić rolę obiektów użyteczności publicznej;
12) istniejące wartościowe obiekty zabytkowe wymagają ochrony;
13) najbardziej dynamicznie na terenie Gminy rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
14) napływ ludności na teren Gminy wymaga rozwoju infrastruktury społecznej;
15) słabo rozwinięta jest podstawowa infrastruktura turystyczna w postaci obiektów noclegowych i gastronomicznych;
16) sieci infrastruktury technicznej wymagają rozwoju w dostosowaniu do rosnącego zapotrzebowania, konieczna jest m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej;
17) konieczna jest dalsza modernizacja źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym rozwój zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
18) powiązanie planów rozwoju Gminy z systemem planowania krajowego i regionalnego oraz właściwe ukierunkowanie zachodzących w Gminie przekształceń daje szansę na harmonijny rozwój Gminy.

3.2. Synteza zasad ochrony i kierunków rozwoju

Zawarte w Studium ustalenia w sposób wyczerpujący odnoszą się do zakresu merytorycznego określonego w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie **kierunków zmian w strukturze przestrzennej Gminy oraz przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z bilansu terenów, audytu krajobrazowego oraz w zakresie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym** w Studium założono, że gmina Lesznowola rozwijać się będzie w oparciu o wykorzystywanie szans i możliwości związanych przede wszystkim z:

1) istniejącymi, korzystnymi powiązaniami komunikacyjnymi;
2) sąsiedztwem miasta stołecznego Warszawy;
3) korzystnym wskaźnikiem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej i znacznym potencjałem rolnictwa.

Realizacja celów rozwoju gminy Lesznowola będzie wiązać się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Wskazane kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, określono w oparciu o zasadę kontynuacji cech istniejącego zainwestowania w zakresie funkcji oraz parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniając zidentyfikowane tendencje rozwojowe oraz potrzeby przekształceń obszarów w zakresie funkcji. Wyznaczono obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

W Studium wyznaczono lub oznaczono obszary:

1) urbanizacji – tereny wskazane do zainwestowania:
   a) kontynuacji urbanizacji,
   b) rozwoju urbanizacji;
2) chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych, na których wykluczono możliwość realizacji zabudowy;
3) związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych;
4) chronione ze względów kulturowych;
5) szczegółowej polityki w zakresie kształtowania ładu przestrzennego: obszar przestrzeni publicznej, tereny wymagające remediacji;
6) posiadające ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

W obrębie obszarów urbanizacji wyznaczono tereny o różnym przeznaczeniu inwestycyjnym: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług, terenów eksploatacji powierzchniowej i inne. Poza obszarem urbanizacji wyznaczono tereny wyłączone spod zabudowy, z priorytetem dla funkcji przyrodniczych i produkcji rolnej: łąk i pastwisk, lasy i inne. Dla poszczególnych terenów określono podstawowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Najwięcej nowych terenów inwestycyjnych (obszarów rozwoju urbanizacji) wskazano w obrębach: Nowa Wola, PGR Łazy, Łoziska, Zgorzały, Zamienia, PGR Lesznowola i KPGO Mysiadło.

Zrewidowano politykę przestrzenną Studium. Dostosowano zasięg terenów przeznaczonych do zainwestowania do faktycznych potrzeb i możliwości finansowych Gminy, zweryfikowano wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, co ma przyczynić się do ograniczenia niekorzystnego procesu zarówno rozpraszania zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych, jak i przegęszczenia zabudowy na terenach podlegających urbanizacji, eliminacji konfliktów przestrzennych oraz zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej na odpowiednim poziomie.

W zakresie **obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk** w Studium m.in.:

1) wskazano obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych – istniejące: pomniki przyrody, obszar chronionego krajobrazu, rezerwat przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
2) ustalono ochronę istniejących kompleksów leśnych i ich rozwój w oparciu o wskazane obszary rolnicze do zalesienia;
3) ustalono ochronę gleb o wysokiej przydatności rolniczej przed zmianą sposobu użytkowania;
4) ustalono ochronę korytarzy i powiązań ekologicznych przed zmianą sposobu użytkowania;
5) wskazano działania w zakresie ochrony przyrody, powierzchni ziemi i gleb, powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych i podziemnych;
6) wskazano działania w zakresie ochrony przed hałasem oraz przed promieniowaniem elektromagnetycznym;
7) ustalono zasady kształtowania podsystemów: biologicznego, hydrologicznego oraz klimatycznego;
8) ustalono kierunki i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
9) ustalono kierunki i zasady kształtowania leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
10) wskazano na obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
11) wskazano możliwość eksploatacji złóż kopalin w obrębie istniejących, udokumentowanych złóż oraz możliwość prowadzenia dalszych badań rozpoznawczych i ustanowienia obszarów i terenów górniczych; nie wyznaczono filarów ochronnych dla złóż;

12) wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
13) ustalono kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w celu ograniczenia uciążliwości działalności człowieka dla środowiska;
14) wskazano wykorzystywanie energii ze źródeł odnawialnych oraz wprowadzenie urządzeń i technologii energooszczędnych;
15) określono wytyczne ustalania zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie **obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w Studium m.in.:
1) wskazano obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych;
2) wskazano obiekty i obszary objęte szczególną polityką przestrzenną ze względu na wartości historyczne;
3) ustalono zasady ochrony stanowisk archeologicznych;
4) ustalono działania w zakresie opieki nad zabytkami;
5) określono wytyczne ustalania zasad ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie **kierunków oraz zasad rozwoju systemów komunikacji** w Studium m.in.:
1) ustalono utrzymanie i modernizację istniejącej sieci drogowej;
2) ustalono konieczność rozbudowy układu komunikacyjnego dla nowopowstających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
3) określono docelowe klasy techniczne dla podstawowej sieci dróg publicznych;
4) wskazano projektowany przebieg dróg klasy „G" i klasy „Z";
5) założono utrzymanie linii kolejowych i ich modernizację;
6) wskazano działania dla rozwoju dróg umożliwiających bezpieczne poruszanie się rowerzystom;
7) określono wytyczne ustalania zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie **kierunków oraz zasad rozwoju infrastruktury technicznej** w Studium m.in.:
1) wskazano lokalizację terenów infrastruktury technicznej (I), obejmujących istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną, ściekową oraz urządzenia elektroenergetyczne i gazownicze;
2) założono rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, wodociągowej i energetycznej w oparciu o istniejące zasoby i w dostosowaniu do zmieniających się potrzeb, w tym możliwość budowy przesyłowych linii elektroenergetycznych;
3) wskazano możliwości rozwoju energetyki w oparciu o odnawialne źródła energii, w tym: lokalizację terenów, na których możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW; na terenie Gminy nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
4) wskazano na konieczność zwiększenia udziału wykorzystania odnawialnych źródeł energii w zaopatrzeniu w ciepło.

W zakresie **obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego** w Studium określono, na których terenach możliwa będzie realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym. Ze względu na brak programów zawierających zadania rządowe, przewidziane do realizacji na obszarze gminy Lesznowola w zakresie inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym w Studium wskazano wyłącznie zadania samorządowe przewidziane do realizacji na terenie gminy Lesznowola w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* m.in.:
1) budowę drogi wojewódzkiej nr 721 – nowy przebieg na odcinku drogi krajowej nr 7 do skrzyżowania z ul. Mleczarską w Piasecznie (inwestycja z *Planu rozwoju sieci drogowej dróg wojewódzkich województwa mazowieckiego na lata 2016-2026*);
2) przebudowę (budowę) drogi S7 Warszawa – obwodnica Grójca (inwestycja z *Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 z perspektywą do 2025 r.*– inwestycja zrealizowana);
3) modernizację linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa – Okęcie – Radom (LOT: A, B, F) Faza II;

4) budowę gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska (rozbudowa zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego" (inwestycja z ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. *o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu* oraz *Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do 2020 (z perspektywą do 2030 r.*);
5) inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym ich budowa, rozbudowa lub modernizacja (inwestycja z *Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych*).

W zakresie **obszarów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego** w Studium wskazano obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny lokalizacji cmentarzy.

W zakresie **obszarów, dla których Gmina zamierza sporządzić plan miejscowy**, w Studium jako niezbędne do sporządzenia planów miejscowych, wskazano:
1) tereny, w stosunku do których zmieniono dotychczasową politykę przestrzenną;
2) tereny wskazane do rozwoju i intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, a niebędące kontynuacją pasm istniejącej przyulicznej zabudowy, dla których należy ustalić zasady ochrony i kształtowania przestrzeni przeznaczonych pod zabudowę;
3) tereny przekształceń przestrzennych na obszarach prawnie chronionych – w miarę potrzeb, w tym strefy ochrony konserwatorskiej;
4) tereny zajęte pod istniejące i planowane systemy (urządzenia i obiekty) elektroenergetyczne ze względu na wynikające ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
5) tereny rolnicze wskazane do zalesienia.

W zakresie **kierunków i zasad kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej** w Studium założono utrzymanie dotychczasowych funkcji leśnych terenów oraz rozwój istniejących kompleksów leśnych poprzez ich uzupełnienie i poszerzenie w ramach wyznaczonych terenów rolniczych wskazanych do zalesienia.

W zakresie **kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej** w Studium założono częściowe utrzymanie dotychczasowych funkcji rolniczych terenów otwartych i wyłączenie z użytkowania rolniczego części terenów o niskiej przydatności rolniczej na rzecz terenów leśnych oraz rozwoju innych funkcji niezwiązanych z produkcją rolną.

W zakresie **obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** w Studium uwzględniono i oznaczono ich zasięg, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawiony na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (2013 r.). Obszary zlokalizowane w sąsiedztwie rzeki Utraty znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (p=raz na 10 lat) oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (p=raz na 100 lat).

Obszary wzdłuż mniejszych cieków oraz lokalnych obniżeń terenu są obszarami występowania wód hipodermicznych, narażonymi na wystąpienie okresowych podtopień.

W zakresie **osuwania się mas ziemnych** nie wprowadzono żadnych ustaleń. Na terenie gminy Lesznowola nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych i narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

W zakresie **obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** w Studium nie wprowadzono żadnych ustaleń, z uwagi na brak w granicach Gminy kopalin, które wymagałyby wyznaczenia filaru ochronnego.

W zakresie **obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych** w Studium nie wprowadzono żadnych ustaleń, z uwagi na brak w granicach Gminy Pomników Zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 poz. 2120).

W zakresie **obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji** w Studium wskazano obszary, które wymagają remediacji. W granicach gminy Lesznowola stwierdzono występowanie obszarów remediacji, które stanowią następstwo wystąpienia ww. sytuacji zagrożeń dla środowiska. Na terenie Gminy stwierdzono występowanie szkód w środowisku[3], które dotyczą uszkodzenia powierzchni ziemi. Wśród substancji zanieczyszczających powierzchnię ziemi na działkach nr ewid. działce nr ewid. 47/3 w obr. Stefanowo węglowodory C12-C35 i składniki frakcji olejów.

Działania remediacyjne prowadzone na terenie ww. działki nie zostały zakończone. W granicach ww. działek wyznaczono w Studium obszary wymagające remediacji.

Pozostałych terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji nie wskazywano ze względu na niestwierdzenie ich występowania na terenie gminy Lesznowola.

W zakresie **obszarów zdegradowanych** nie określono obszarów zdegradowanych ze względu na stwierdzenie ich niewystępowania na terenie Gminy.

W zakresie **granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** w Studium wskazano granice terenów zamkniętych zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, w tym zastrzeżonych przez ministra właściwego do spraw transportu.

W Studium wskazano **granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW**, wykorzystujących m.in. energię otrzymywaną z biomasy, energię geotermalną, energię promieniowania słonecznego, hydroenergię. Ustalono, że realizacja ww. urządzeń nie może powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granicami obszarów, na którym będą rozmieszczone.

Założono również możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, dla których przepisami ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest wymagane wyznaczenie obszarów ich rozmieszczenia. Urządzenia te mogą być lokalizowane w obszarze Gminy z wyjątkiem lasów, łąk i pastwisk oraz terenów rolniczych do zalesienia, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

W obszarze Gminy nie przewiduje się możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W Studium określono również: **kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej** oraz **kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa**.

4. Uzasadnienia zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań

Kształtując rozwiązania, opierając się o rozpoznanie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, funkcjonowania środowiska przyrodniczego, stopnia zachowania wartości kulturowych, sytuacji społeczno–gospodarczej, przyjęto za cele podstawowe:

1) wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, tworzenie warunków dla innego typu działalności niż tylko rolnicza;
2) zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania, poprawę wyposażenia w podstawowe usługi, dalszy rozwój infrastruktury społecznej, poprawę obsługi i funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej przy zakładanym dalszym zwiększaniu się liczby mieszkańców;
3) wykorzystanie dobrego położenia, istniejących powiązań komunikacyjnych, obszarów wartościowych przyrodniczo i kulturowo;
4) poprawę sytuacji społeczno–gospodarczej;
5) utrzymanie i rozszerzenie ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego dla zachowania walorów przyrodniczo–kulturowych oraz rozwoju funkcji turystycznej, rekreacyjnej i wypoczynkowej;
6) wykorzystanie obiektów zabytkowych wartościowych kulturowo i historycznie dla budowy wizerunku Gminy i jej tożsamości;

[3] http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/

7) rozwój systemów uzbrojenia terenu i standardów wyposażenia w dostosowaniu do dynamicznych procesów urbanizacyjnych zachodzących w Gminie.

5. Słowniczek pojęć i definicji

Ilekroć w niniejszym opracowaniu jest mowa o:

1) **Gminie** – należy przez to rozumieć gminę Lesznowola, chyba, że z treści zapisu wynika inaczej;
2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
3) **obiektów produkcji nieuciążliwej –** należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne, w ramach których prowadzona jest działalność niestanowiąca przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję określającą sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
6) **rysunku Studium** – należy przez to rozumieć rysunek Studium sporządzony na mapie topograficznej w skali 1: 10 000, składający się z dwóch arkuszy, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium;
7) **Studium** – należy przez to rozumieć niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiące dokument planistyczny gminy, obejmujący obszar w granicach administracyjnych gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
8) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
9) **obiektach gospodarki komunalnej** – należy przez to rozumieć obiekty związane z gospodarką wodną i kanalizacyjną, gospodarką odpadami w tym sortownia odpadów selektywnie zbieranych, infrastrukturą transportową.

TOM II
UWARUNKOWANIA

1.Uwarunkowania ponadlokalne

1.1 Powiązania funkcjonalno-przestrzenne

Gmina Lesznowola położona jest w sąsiedztwie lub w bliskiej odległości[4] od ośrodków usługowych i przemysłowych o znaczeniu regionalnym, subregionalnym i krajowym zlokalizowanych w granicach województwa mazowieckiego, łódzkiego i lubelskiego:

1) przy granicy z miastem stołecznym Warszawa (12,0 km do centrum Warszawy);
2) 97 km od Płocka;
3) 73 km od Radomia;
4) przy granicy z Piasecznem (1,5 km do centrum Piaseczna);
5) 142 km od Lublina;
6) 107 km od Łodzi.

Na kształtowanie się struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy Lesznowola w dużym stopniu wpływ miało miasto stołeczne Warszawa i rozwój jego aglomeracji. Ośrodek ten pełni bowiem istotną funkcję społeczno-usługową dla Gminy. Na zagospodarowanie przestrzenne Gminy silnie oddziałuje również sąsiedztwo miasta powiatowego – Piaseczna, co w szczególności widoczne jest na terenach w jego bezpośrednim otoczeniu. Znaczącym elementem na sposób kształtowania się Gminy było także położenie komunikacyjne, na które składają się przechodzące przez jej obszar szlaki komunikacyjne:

1) droga krajowa nr 7 relacji Mława – Płońsk – Łomianki – Warszawa – Janki – Grójec – Radom – Szydłowiec;
2) droga krajowa nr 79 relacji Warszawa – Góra Kalwaria – Sandomierz – Kraków –Katowice – Bytom;
3) linia kolejowa nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny
4) linia kolejowa nr 937 Warszawa Okęcie – Jeziorna.

Gmina, choć pod względem funkcjonalno–przestrzennym nadal należy do gmin wiejskich, to powoli coraz bardziej zaczyna nabierać „miejskiego" charakteru. Rolnictwo wypierane jest przez funkcje mieszkaniowe, usługowe i przemysłowo–magazynowo–składowe. Dzieje się tak głównie za sprawą silnego oddziaływania Warszawy, który posiada nie tylko pozytywny wpływ, ale również oddziałuje niekorzystnie na jakość i stan zagospodarowania na terenie gminy Lesznowola. W granicach Gminy powstaje coraz więcej intensywnej zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej (szeregowej i bliźniaczej). Za intensywnym i szybkim rozwojem zabudowy często nie nadąża rozwój sieci drogowej i sieci infrastruktury technicznej. Wyzwaniem dla władz Gminy jest zapewnienie odpowiedniej oferty usług społecznych dla dynamicznie rosnącej liczby mieszkańców. Najintensywniej zagospodarowanymi terenami w Gminie są tereny w obrębie Mysiadło, Stara Iwiczna i Nowa Iwiczna, sąsiadujące z miastem Piasecznem oraz tereny w obrębie Wólka Kosowska i Jabłonowo.

Jednym z problemów gminy Lesznowola jest brak wykształconego centrum Gminy, pełniącego funkcję identyfikacyjną i reprezentacyjną, mogącego stanowić miejsce spotkań jej mieszkańców.

Bliskość miasta stołecznego Warszawy oraz miasta Piaseczna spowodowała ograniczenie rozwoju niektórych elementów infrastruktury społecznej o znaczeniu ponadlokalnym, związanych m.in. ze szkolnictwem ponadpodstawowym i rozrywką. Zaspokajanie pozostałych potrzeb, w tym potrzeb „wyższego rzędu" związanych ze szkolnictwem wyższym, specjalistyczną opieką medyczną oraz kulturą i rozrywką jest realizowane poza Gminą.

Na terenie Gminy mieszkańcy mają możliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb w zakresie: edukacji, opieki medycznej, zakupu artykułów żywnościowych i przemysłowych, a także skorzystania z szerokiego zaplecza sportowo–rekreacyjnego.

Gmina posiada atrakcyjne obszary służące wypoczynkowi i rekreacji. Składają się na nie lasy w środkowej części Gminy oraz otwarte tereny łąk i pastwisk w bezpośrednim sąsiedztwie rzek.

[4] liczonej od granic administracyjnych gminy Lesznowola

1.2 Powiązania przyrodnicze

Obszar gminy Lesznowola, zgodnie z regionalizacją fizyczno–geograficzną J. Kondrackiego, położony jest w granicach prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego (31), w podprowincji Nizin Środkowopolskich (318). Część środkowo–wschodnia Gminy zlokalizowana jest w granicach makroregionu Nizina Środkowomazowiecka (318.7), w mezoregionie Równina Warszawska (318.76). Z kolei część zachodnio–południowa w makroregionie Wzniesień Południowomazowieckich (318.8), w mezoregionie Wysoczyzna Rawska (318.83).

Najwyżej położone tereny znajdują się w południowo–zachodniej części Gminy, w rejonie miejscowości Kosów, wysokości dochodzą tu do 132,1 m n.p.m. Najniżej położonymi terenami – około 102 m n.p.m. – są obszary położone w części północno–wschodniej Gminy, w okolicach miejscowości Mysiadło, przy granicy z miastem stołecznym Warszawą.

Pod względem geologicznym obszar gminy Lesznowola kształtowany jest głównie przez gliny zwałowe, ich zwietrzeliny oraz piaski i żwiry lodowcowe, piaski i żwiry sandrowe, iły, mułki i paski zastoiskowe oraz piaski, żwiry, mady rzeczne oraz torfy i namuły.

Zgodnie z podziałem Polski na krainy przyrodniczo – leśne gmina Lesznowola znajduje się w obrębie IV Krainy Mazowiecko – Podlaskiej w 1 Dzielnicy Niziny Północnomazowieckiej. Według podziału J.M. Matuszkiewicza (2008 r.) na regiony geobotaniczne Gmina położona jest w granicach podokręgu Warszawskiego (E.3a.1.d.), okręgu Łowicko–Warszawskiego (E.3a.1.) należącego do Podkrainy Południowomazowieckiej (E.3a), Krainy Południowomazowiecko–podlaskiej (E.3.), działu Mazowiecko–poleskiego.

Lasy na terenie gminy Lesznowola zajmują niewielki obszar. Gmina należy do jednych z najmniej zalesionych obszarów w powiecie piaseczyńskim, z lesistością wynoszącą 13,2%[5]. Kompleksy leśne administracyjnie podlegają Nadleśnictwu Chojnów.

Obszar Gminy położony jest poza wyznaczonym systemem korytarzy ekologicznych o randze krajowej (najbliżej położony jest korytarz rzeki Wisły – Dolina Środkowej Wisły na terenie województwa mazowieckiego, który stanowi część składową krajowej sieci ekologicznej ECONET–POLSKA). Przepływ materii, energii i informacji genetycznej pomiędzy elementami systemu przyrodniczego Gminy i obszarami sąsiednimi odbywa się poprzez istniejącą sieć lokalnych korytarzy i powiązań przyrodniczych, które stanowią doliny rzek Utraty, Raszynki i Jeziorki, zbiorowiska leśne, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz otwarte tereny rolnicze.

W granicach gminy Lesznowola występują również bariery przyrodnicze, które stanowią przeszkody migracyjne dla zwierząt. Należą do nich m.in. drogi o wysokim natężeniu ruchu (drogi krajowe nr 7 i 79, droga wojewódzka nr 721) oddzielające otwarte tereny rolnicze, kompleksy leśne oraz tereny wód. Nieznaczne utrudnienie mogą również stwarzać:

1) linie kolejowe nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny oraz nr 937 Warszawa Okęcie – Jeziorna;
2) napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV i 110 kV;
3) gazociągi wysokiego ciągnienia DN400 i DN150.

Pozostała infrastruktura techniczna nie ingeruje w znacznym stopniu w strukturę obszarów cennych pod względem przyrodniczym oraz objętych ochroną prawną.

1.3 Powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne

Powiązania komunikacyjne gminy Lesznowola z obszarem zewnętrznym odbywają się za pośrednictwem dróg krajowych, drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych. Istotnym elementem systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym są przebiegające przez część wschodnią i zachodnią drogi krajowe nr 7 Mława – Płońsk – Łomianki – Warszawa – Janki – Grójec – Radom – Szydłowiec oraz nr 79 Warsza-

[5] zgodnie z danych Głównego Urzędu Statystycznego, 2018 r.

wa – Góra Kalwaria – Sandomierz – Kraków –Katowice – Bytom. Przez obszar Gminy przebiega również droga wojewódzka nr 721 Nadarzyn – Piaseczno – rz. Wisła – Wiązowna – Duchnów. Drogi krajowe oraz droga wojewódzka biegnące przez obszar gminy Lesznowola nie posiadają ze sobą bezpośredniego powiązania na jej terenie. Łączą się one na terenach gmin sąsiednich – gminy Raszyn oraz miasta Piaseczna.

Połączenia z sąsiadującymi gminami (gm. Raszyn, gm. Nadarzyn, gm. Tarczyn), ośrodkami miejskimi (Piaseczno) oraz miastem stołecznym Warszawa zapewniają dodatkowo drogi powiatowe.

Przez obszar Gminy przebiegają dwie linie kolejowe:

1) linia kolejowa nr 8 o znaczeniu ponadlokalnym Warszawa Zachodnia – Kraków Główny;
2) linia kolejowa nr 937 o znaczeniu miejscowym Warszawa Okęcie – Jeziorna.

W granicach gminy Lesznowola, w obrębie Nowa Iwiczna, usytuowany jest przystanek kolejowy.

Gmina Lesznowola posiada odpowiednie powiązania z systemami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, które obejmują:

1) gazociągi wysokiego ciśnienia relacji:
   a) DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Mory–Wola Karczewska,
   b) DN 150 MOP 5,5 MPa zasilającego stację gazową Piaseczno;
2) napowietrzne elektroenergetyczne linie przesyłowe NN (najwyższego napięcia, trzy dwutorowe odcinki) 220 kV relacji:
   a) Piaseczno–Kozienice, Piaseczno–Mory,
   b) Piaseczno–Kozienice, Piaseczno–Mory,
   c) Piaseczno–Mory, Kozienice–Mory;
3) napowietrzne elektroenergetyczne linie przesyłowe WN (wysokiego napięcia) 110 kV:
   a) Piaseczno–Tarczyn,
   b) Piaseczno–Grójec;
4) maszt nadajnika radiowego i telewizyjnego (RTCN Raszyn).

Świadczone na terenie Gminy usługi w zakresie transportu zbiorowego zapewniają powiązania komunikacyjne z Warszawą, Piasecznem, Raszynem, Nadarzynem, Tarczynem oraz szeregiem mniejszych miejscowości zarówno w granicach powiatu piaseczyńskiego, jak i pozostałych sąsiednich powiatów.

2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy i procesy jej przekształceń; zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Obszar gminy Lesznowola pod względem poziomu zainwestowania można podzielić na dwie strefy: strefę ekstensywną oraz strefę intensywną. Tereny intensywnej urbanizacji występują głównie w części północno–wschodniej, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta stołecznego Warszawy i miasta powiatowego – Piaseczna (obr. Mysiadło, Nowa Iwiczna, Stara Iwiczna), oraz w części południowej Gminy (obr. Jabłonowo, Wólka Kosowska).

Strefy intensywnego zainwestowania charakteryzują się zwartą zabudową o funkcji mieszkaniowej o typowo miejskim charakterze. W szczególności tego rodzaju zabudowa występuje w obrębach Mysiadło, Nowa Iwiczna i Stara Iwiczna. Na terenie Jabłonowa i Wólki Kosowskiej dominuje zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe i magazyny.

Z kolei w strefach ekstensywnej urbanizacji istniejąca zabudowa wyróżnia się przede wszystkim rozproszonym, liniowym układem. W większości w ich granicach zabudowa skoncentrowana jest wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

W systemie sieci osadniczej funkcje obsługi lokalnej pełnią głównie miejscowości położone w sąsiedztwie miasta Piaseczna, tj.: Nowa Iwiczna i Stara Iwiczna. Na ich terenie występuje zwiększona koncentracja funkcji mieszkaniowych i usługowych, w tym usług publicznych z zakresu kultury, zdrowia i edukacji.

Dominującym typem zabudowy na obszarach wiejskich staje się zabudowa pełniąca wyłącznie funkcje mieszkaniowe jednorodzinne, która sukcesywnie wypiera zabudowę zagrodową. W związku z realizacją budynków o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej obserwowany jest znaczny wzrost liczby mieszkań-

ców. Z kolei za napływem nowych mieszkańców na terenach gruntów rolnych pojawiają się również liczne funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, tj. funkcje usługowe, sportowo–rekreacyjne.

Gmina Lesznowola pod względem obecnej struktury funkcjonalno–przestrzennej nadal należy do gmin rolniczych. Pomimo znacznej intensyfikacji urbanizacji znaczny odsetek terenów stanowią wciąż obszary gruntów rolnych i leśnych. W strukturze użytkowania gruntów użytki rolne zajmują 74,14%. Wśród gruntów użytkowanych rolniczo największą powierzchnię zajmują grunty orne.

Lasy z kolei zajmują 12,93% powierzchni Gminy, z czego lasy prywatne 3,70%, a lasy Skarbu Państwa 9,23%.

Tereny zainwestowane łącznie zajmują ok. 1799,10 ha – 25,96% obszaru gminy Lesznowola.

Tab. 1. Użytkownie terenów w gminie Lesznowola.

Sposób użytkowania terenu		**Powierzchnia [m^2]**	**Powierzchnia [ha]**	**Udział w powierzchni Gminy [%]**
Tereny zainwestowane	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8341577,81	834,16	12,04
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	830424,10	83,04	1,20
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	159558,40	15,96	0,23
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	12620,70	1,26	0,02
	Tereny zabudowy letniskowej	113766,30	11,38	0,16
	Tereny zabudowy usługowej	2343443,40	234,34	3,38
	Tereny sportu i rekreacji	430353,20	43,04	0,62
	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	915025,20	91,50	1,32
	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	128009,30	12,80	0,18
	Tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych	129504,90	12,95	0,19
	Tereny zabudowy zagrodowej	1234168,70	123,42	1,78
	Tereny zabudowy zagrodowej i usług	198102,10	19,81	0,29
	Tereny dróg	2879763,86	287,98	4,16
	Tereny kolei	137341,10	13,73	0,20
	Tereny infrastruktury technicznej	96688,60	9,67	0,14
	Tereny obiektów gospodarczych i garaży	23978,20	2,40	0,03
	Tereny zabudowane nieużytkowane	16686,20	1,67	0,02
	Razem	**17991012,07**	1799,10	25,96
Tereny użytkowane rolniczo i grunty leśne	Tereny zadrzewione	65227,10	6,52	0,09
	Lasy łącznie	8959470,80	895,95	12,93
	prywatne	2562825,20	256,28	3,70
	Skarbu Państwa	6396645,60	639,66	9,23
	Tereny ogródków działkowych	318870,90	31,89	0,46
	Tereny zieleni	105112,10	10,51	0,15
	Tereny zieleni zespołów dworsko-parkowych	354280,80	35,43	0,51
	Tereny cmentarzy	140955,20	14,10	0,20

	Tereny wód powierzchniowych (stojących i płynących)	462100,30	46,21	0,67
	Tereny łąk	1360296,90	136,03	1,96
	Tereny pastwisk	977832,70	97,78	1,41
	Tereny sadów	973684,70	97,37	1,41
	Tereny rolnicze	37591156,43	3759,12	54,24
	Razem	**51308987,93**	5130,90	74,04
RAZEM		**69300000,00**	**6930,00**	**100,0**

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej przeprowadzonej dla potrzeb Studium, stan na 2019 r.

Ilość terenów zagospodarowanych w gminie Lesznowola ulega dynamicznemu zwiększeniu. W latach 2008–2022 każdego roku oddawano do użytkowania przeciętnie 354 budynki mieszkalne oraz 26 budynków niemieszkalnych.

Tab. 2. Liczba nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2008–2022

Lata	Nowe budynki mieszkalne	Nowe budynki niemieszkalne ogółem
2008	346	44
2009	308	29
2010	534	19
2011	257	34
2012	227	18
2013	194	18
2014	199	23
2015	252	31
2016	241	33
2017	290	14
2018	313	14
2019	411	19
2020	508	28
2021	512	27
2022	728	25
Średnia	354	26

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bank Danych Lokalnych GUS.

Tab. 3 Powierzchnia użytkowa nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku w latach 2008–2022.

Budynki wg funkcji	Budynki mieszkalne	Budynki niemieszkalne ogółem	Budynki hoteli	Budynki biurowe	Budynki handlowo-usługowe	Budynki garaży	Budynki przemysłowe	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Ogólnodostępne obiekty kulturalne	Budynki szkół i instytucji badawczych	Budynki kultury fizycznej	Budynki gospodarstw rolnych
2008	67 130	78 181	*908*	592,5	21 494	*48*	4 552	36 710	*590*	*268*	0	0
2009	67 356	45 226	0	1133,8	9 263	0	0	48 968	0	*260*	1 202	*1 180*
2010	112 268	24 067	0	*65*	1 536	830	*956*	28 786	0	*353*	0	*431*
2011	49 745	63 957	0	1962,5	10 357	0	0	19 876	0	0	0	689
2012	47 195	20 175	0	0	2 704	104	0	48 857	0	0	0	0
2013	37 879	33 274	0	158,5	18 480	0	0	17 367	0	1 119	0	152
2014	37 209	40 314	0	*1361*	1 303	94	1 950	13 206	*7 443*	*485*	0	933
2015	47 167	40 717	0	436	3 160	332	*3 182*	26 745	0	*1 037*	*2 090*	2 807
2016	46 906	37 135	0	0	617	263	0	27 897	0	0	5 951	2 430
2017	43 818	31 023	0	0	15 797	306	0	27 217	0	913	0	953
2018	57 771	10 376	0	0	6 836	58	1 752	13 054	0	215	0	749
2019	72 964	22 934	0	0	4 138	0	7 381	766	0	1 760	0	1 563
2020	90 525	37 356	0	280	5 348	92	2 736	8 092	0	2 834	0	5 569
2021	77 191	34 521	0	1 221	2 117	301	5 214	20 497	0	8 337	0	1 642
2022	121 613	24 029	0	1 093	16 531	48	239	9 865	0	595	0	132

**wartość powierzchni pisane kursywą, gdy w danym roku powstał tylko 1 budynek danego typu*
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Uzbrojenie terenu omówiono w rozdz. 10 i 11.

2.2. Dotychczasowe przeznaczenie oraz stan systemu planowania przestrzennego

Dotychczasowe przeznaczenie

Obszar gminy Lesznowola w dokumentach planistycznych (w dotychczas obowiązującym Studium, a także w jego zmianie oraz w planach miejscowych) przeznaczony został na różnorodne cele, zarówno przyrodnicze i rolnicze, jak i na cele zabudowy i zagospodarowania terenu (począwszy od zabudowy związanej z produkcja rolniczą i mieszkaniowej, po funkcje usługowe, składowe i produkcyjne).

Poza wymienionymi obszarami zabudowy, dla pozostałego terenu Gminy przewidziano utrzymanie oraz ochronę terenów przyrodniczych i rolniczych.

Tereny przeznaczone w planach miejscowych na cele zabudowy w części zostały już zainwestowane. W rozdz. 14.3 wskazano jaka jest chłonność (w podziale na funkcje zabudowy) obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola przyjęte uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 r. zmieniono uchwałą Nr 482/XXXVIII/2014 Rady Gminy Lesznowola z dnia 24 stycznia 2014 r. w zakresie obejmującym część obrębu KPGO Mysiadło, mając na celu umożliwienie sytuowania na terenach zabudowy usług publicznych oraz na terenach zabudowy usług z zielenią towarzyszącą obiektów handlu, w tym obiektów sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Studium oraz jego zmiana wykonane zostały zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i* zagospodarowaniu *przestrzennym oraz* rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietna 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

Zgodnie z przeprowadzoną analizą aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sporządzaną na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przyjętą uchwałą Nr 938/LXXI/2023Rady Gminy Lesznowola z dnia 20 grudnia 2023 roku *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola,* stwierdzono, iż w części nie zachowuje swojej aktualności w zakresie celów i wizji rozwoju Gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Konieczne jest zatem sporządzenie nowego dokumentu w celu dostosowania jego formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, uwzględnienie ustaleń dokumentów o znaczeniu

ponadlokalnym oraz dostosowanie polityki przestrzennej w nim zawartej do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Lesznowola i planów inwestycyjnych mieszkańców, co potwierdzają również zgłaszane przez nich wnioski.

Rada Gminy Lesznowola w dniu 29 maja 2018 r. podjęła uchwałę Nr 640/XLIV/2018 *w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków gminy Lesznowola*.

Plany miejscowe

Dla obszaru gminy Lesznowola wg stanu na listopad 2019 r. obowiązuje 145 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie wymienione poniżej plany miejscowe opracowane zostały w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Zgodnie z przeprowadzoną analizą aktualności, sporządzaną na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola, przyjętą uchwałą Nr 662/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 roku *w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola*, stwierdzono, iż część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Lesznowola zachowuje swoją aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego, część pozostaje tylko w części zgodna, a część pozostaje w ogólne nieaktualna w świetle przepisów prawnych oraz kierunków rozwoju Gminy.

W granicach gminy Lesznowola 98,5% jej powierzchni jest objęte planami miejscowymi. Obszary nieposiadające obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego położone są w obrębach Kosów, Magdalenka, PGR Lesznowola.

Obecnie trwają prace nad sporządzeniem nowych planów miejscowych lub zmian obowiązujących.

Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania terenu dla inwestycji innych niż inwestycje celu publicznego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z tym, iż większość obszaru gminy Lesznowola objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, liczba wydawanych corocznie decyzji o warunkach zabudowy nie przekracza kilkunastu. Większość terenów nieobjętych planami miejscowymi to lasy oraz grunty rolne o wysokiej przydatności rolniczej, co w sposób znaczący ogranicza zakres możliwych do realizacji na nich działań.

Wśród wydawanych decyzji o warunkach zabudowy nieznacznie przeważała budowa nowych budynków m.in. mieszkalnych i gospodarczych. Pozostałe decyzje o warunkach zabudowy dotyczą rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, w związku z tym, iż większość obszaru gminy Lesznowola objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, liczba wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest znikoma, nie przekracza kilku w ciągu roku.

Wydawane decyzji dotyczą przede wszystkim budowy, rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – decyzje odnoszą się przede wszystkim do obiektów liniowych tj. sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej oraz dróg publicznych.

2.3. Ład przestrzenny

Gmina Lesznowola poddana jest silnej presji urbanistycznej z powodu bliskości miasta stołecznego Warszawy, co wpływa na dynamikę zachodzących w jej granicach procesów inwestycyjnych. Za rozwojem

zabudowy nie nadąża rozwój układu drogowego. Pomimo wysokiego stopnia pokrycia planami miejscowymi Gminy znaczna część terenów posiada nieuporządkowaną strukturę przestrzenno–funkcjonalną.

Problemem gminy Lesznowola jest również brak wykształconego centrum Gminy, stanowiącego główne tereny zamieszkania, obsługi mieszkańców, rekreacji i wypoczynku.

W granicach gminy Lesznowola wykształciło się siedem głównych jednostek osadniczych, które stanowią obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach obszaru zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkany przez ludzi, tj.: Mysiadło, Stara Iwiczna, Nowa Iwiczna, Magdalenka, Lesznowola, Kolonia Lesznowola, Zamienie, Łazy, Wólka Kosowska i Jabłonowo. Ich rozwój wynika m.in. z wymagań dotyczących sposobu zagospodarowania terenu i zabudowy wskazanej w obowiązujących planach miejscowych, w tym charakterem wprowadzanej zabudowy i zagospodarowania terenu, dogodnym powiązaniami komunikacyjnym oraz sąsiedztwem miasta stołecznego Warszawy i miasta Piaseczna. Na terenach niepokrytych planami miejscowymi rozwój zabudowy odbywa się w oparciu o decyzje administracyjne.

Największe zagrożenie dla osiągnięcia i utrzymania ładu przestrzennego może stanowić postępujący nieplanowo i w sposób chaotyczny rozwój zabudowy, w tym mieszanie się funkcji mieszkaniowo–produkcyjnych oraz brak zabezpieczenia terenów pod infrastrukturę społeczną.

Presja realizacji nowej zabudowy może stanowić również zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, zabytków oraz kształtowania przestrzeni publicznych. W wyniku braku dostatecznej kontroli nad procesami przestrzennymi może również postępować dezintegracja kompozycyjno–estetyczna pomiędzy zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Stan środowiska

3.1. Ukształtowanie terenu

Według podziału fizyczno–geograficznego Polski J. Kondrackiego gmina Lesznowola, położona jest w obrębie dwóch mezoregionów: Równiny Warszawskiej (należącej do makroregionu Nizin Środkowomazowieckich) i Wysoczyzny Rawskiej (należącego do makroregionu Wzniesień Południowomazowieckich).

Równina Warszawska, pokrywająca niemal cały obszar Gminy, stanowi wysoczyznę morenową, zbudowaną głównie z osadów wodnolodowcowych i polodowcowych. Obszar ten stanowi głównie tereny rolnicze z udziałem zwartych kompleksów leśnych. Gleby w jego obszarze posiadają dobre właściwości do prowadzenia działalności rolniczej (gleby żyzne o dużej zawartości próchnicy i składników mineralnych).

Wysoczyzna Rawska, zlokalizowana w części południowej gminy Lesznowola, stanowi z kolei zdenudowaną wysoczyznę morenową, zlodowacenia środkowopolskiego. Obszar ten osiąga wysokość od 150 m n.p.m. do 224 m n.p.m. Należy on do regionów rolniczych z niewielkim udziałem gruntów leśnych. Obszar przecinają liczne utwory akumulacji czołowomorenowej. Na wysoczyźnie występują także pozostałości po zbiornikach wodnych.

Rzeźba terenu Gminy ukształtowana została głównie w wyniku procesów fluwialnych, fluwioglacjalnych, denudacyjnych i eolicznych. Zasadniczą rolę w kształtowaniu rzeźby obszaru Gminy odegrały lądolody zlodowacenia południowopolskiego, środkowopolskiego i północnopolskiego.

Tereny najwyżej wyniesione nad poziom morza znajdują się w południowo-zachodniej części Gminy (132,1 m n.p.m.), w rejonie miejscowości Kosów. Najniżej położonymi terenami (około 102 m n.p.m.) są obszary położone w części północno–wschodniej, przy granicy z miastem stołecznym Warszawa oraz miastem Piaseczno, w obrębie Mysiadło. Deniwelacje terenu dochodzą do 30,1 m. Powierzchnia terenu Gminy łagodnie opada w kierunku północno–wschodnim[6].

3.2. Budowa geologiczna

Geologicznie obszar gminy Lesznowola położony jest w obrębie Niecki Warszawskiej, będącej częścią Synklinorium Brzeżnego, położonej w strefie krawędziowej platformy wschodnioeuropejskiej. Niecka Warszawska stanowi środkową część Synklinorium Brzeżnego, pomiędzy strefami uskokowymi Nowe

[6] zgodnie z informacjami zawartymi w *Opracowaniu ekofizjograficznym gminy Lesznowola,* 2019 r. oraz danymi Państwowego Instytutu Geologicznego

Miasto – Grójec na południu i Czarnków – Tuchola – Brodnica na północy. Niecka Warszawska stanowi obszar słabo urozmaicony, silnie sfałdowany w części północnej i prawie niesfałdowany w części południowej. Teren przecina dobrze rozwinięta sieć rzeczna.

Podstawowe znaczenie w budowie geologicznej terenu gminy Lesznowola odgrywają utwory czwartorzędowe, obejmujące osady zlodowaceń południowopolskiego, środkowopolskiego i północnopolskiego.

W granicach gminy Lesznowola w okolicach Wólki Kosowskiej, Nowej Woli i Mrokowa stwierdzono występowanie form pochodzenia lodowcowego – wysoczyzny morenowej płaskiej, w ramach, której wysokości względne wynoszą do 2 m, a nachylenia powierzchni terenu nie przekraczają 2^{O}.

W południowej części powierzchnia wysoczyzny osiąga wysokość do 150 m n.p.m., obniżając ku północy do wysokości 110 m n.p.m.

Na terenie obrębu Nowa Wola zlokalizowane są kemy (m.in. garby i pagórki), które przybierają w tych okolicach niewielkie, drobne formy, zwykle spłaszczone na wierzchołku i posiadające łagodne zbocza. Ich wysokość waha się od 5,0 m do 10,0 m. W Nowej Woli również występują plateau (stoliwa) kemowe, tworzące wraz z kemami najwyższe powierzchnie wysoczyzny.

W części południowej oraz środkowo–zachodniej gminy Lesznowola (obr. Wólka Kosowska, Wilcza Góra) zlokalizowane są pagórki akumulacji szczelinowej.

Na terenie obr. Magdalenka występują formy pochodzenia eolicznego (wydmy), równin piasków przewianych, które wykształcone zostały na równinach i dolinach wodnolodowcowych oraz w zagłębieniach deflacyjnych.

Po obu stronach rzeki Utraty i Jeziorki wykształcił się taras nadzalewowy i zalewowy. W okolicach rzek wytworzone zostały równiny torfowe. W dolinach rzek miąższość piasków rzecznych wynosi kilka metrów, zaś piasków eolicznych nie przekracza 2,0 m.

Do grupy gruntów o korzystnych właściwościach dla budownictwa należą: gliny zwałowe zwarte i półzwarte, piaski i żwiry, z wodą gruntową występującą poniżej posadowienia fundamentów. Grunty o niekorzystnych warunkach dla realizacji zabudowy występują w dolinkach rzecznych, obniżeniach i zagłębieniach powytopiskowych[7].

3.3. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie Gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych w tym zagrożeń osuwania się mas ziemnych/skalnych[8].

3.4. Zasoby surowcowe. Obszary i tereny górnicze

Na terenie gminy Lesznowola eksploatowane są surowce budowlane – piaski. Przeznaczone głównie na potrzeby lokalne. W granicach Gminy nie zostały ustanowione żadne tereny i obszary górnicze na mocy przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa[9].

Złoże kruszywa naturalnego na terenie miejscowości Janczewice decyzją Nr ŚRL.6522.5.2012.AD z dnia 28.03.2012 r. otrzymało zgodę na eksploatację. Kierunkiem rekultywacji po zakończonej eksploatacji wskazanym dla złoża jest kierunek wodny. Dla złoża w miejscowości Wilcza Góra możliwość eksploatacji została ustalona na podstawie decyzji Nr OSROP–VI–7514/27/98 z dnia 31.08.1998 r. Dla złoża przewidziano rolniczy kierunek rekultywacji po ukończonej eksploatacji.

Tab. 4. Charakterystyka złóż kruszywa naturalnego na terenie gminy Lesznowola.

Lp.	Nazwa złoża	Kopaliny	Powierzchnia złoża [ha]	Stratygrafia	Grubość nadkładu [m]	Miąższość złoża [m]	Wielkość bilansowych zasobów geologicznych [tys. t]	Stan zagospodarowania złoża
1.	Janczewice 2	piasek	1,23	czwartorzęd	0,3	11,44–11,7	254,45	złoże rozpoznane szczegółowo
2.	Wilcza Góra	piasek	1,16	czwartorzęd	0,2–0,4	1,20–4,0	44,74	eksploatacja zaniechana

[7] Ibid.
[8] Ibid.
[9] zgodnie z informacjami Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie oraz Państwowego Instytutu Geologiczno–Państwowego Instytut Badawczy, stan na kwiecień 2019 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego (MIDAS), stan na kwiecień 2019 r.

W granicach Gminy na terenie obrębu Janczewice zgodnie z Mapą Geośrodowiskową Polski[10] zlokalizowane są obszary perspektywiczne kopalin piasku.

3.5. Zasoby wodne

3.5.1. Wody podziemne

Wody strefy przypowierzchniowej

Występowanie pierwszego poziomu wód gruntowych uzależnione jest od szeregu czynników, tj. budowy geologicznej, nachylenia terenu, intensywności opadów atmosferycznych, wiosennych roztopów i stopnia przepuszczalności gruntów. Ze względu na zmienność tych czynników poziom wód gruntowych podlega znacznym wahaniom w ciągu roku.

W obszarze gminy Lesznowola zlokalizowane są obszary, na których występują wody gruntowe na głębokości około 1–2 m p.p.t. Należą one do wód o zwierciadle swobodnym, skoncentrowane w obszarach o osadach łatwo przepuszczalnych. W pozostałych miejscach, gdzie grunty zbudowane są z osadów trudno przepuszczalnych o znacznej miąższości, wody gruntowe zalegają na głębokości powyżej 2 m p.p.t.[11]

Tereny występujących głęboko wód (poniżej 2 m p.p.t.) należą do obszarów korzystnych dla lokalizacji zabudowy.

Warunki hydrogeologiczne

Według podziału Polski na jednostki hydrogeologiczne, wyznaczone i opracowane na mapie hydrogeologicznej Polski, gmina Lesznowola znajduje się w obrębie 7 różnych jednostek wyznaczonych w oparciu o udział poziomów wodonośnych, parametry głównego poziomu wodonośnego oraz wielkość zasobów dyspozycyjnych. Świadczy to o średnim zróżnicowaniu warunków hydrogeologicznych w granicach Gminy.

Dane dotyczące poszczególnych jednostek zestawiono w poniższej tabeli.

Tab. 5. Warunki hydrogeologiczne w granicach gminy Lesznowola.

Oznaczenie jednostki hydrologicznej	Przybliżony zasięg przestrzenny	Wiek poziomu wodonośnego głównego/ podrzędnego[12]	Stopień izolacji gł. użytk. poziomu wodonośn.	Wydajność potencjalna studni wierconej [m^3/h]	Głębokość występowania gł. użytk. poziomu wodonośnego – hydroizohipsy [m n.p.m.]	Miąższość utworów głównego poziomu wodonośnego [m]
8Q/cTrl	obr. Zamienie, zach. część obr. Zgorzała, środ.-zach. część obr. Nowa Wola, pół. i środ. część obr. Podolszyn, środ.-wsch. część obr. Lesznowola, pół. część obr. Wólka Kosowska, poł.-wsch. część obr. Stachowo, połud. część obr. Kolonia Mrokowska, zach. i wsch. część obr. P.A.N. Jastrzębiec, zach., środ. i wsch. część obr. Garbatka, środ.-zach. część obr. Wola Mrokowska, środ. część obr. Mroków, połud.–zach. część obr. Warszawianka	czwartorzęd / trzeciorzęd	dobry	50-70	90-95	39
1bQI/Tr	środ.–wsch. część obr. Mysiadło, środ.–wsch. część obr. Nowa Iwiczna, środ.–wsch. część obr. Stara Iwiczna, środ.–wsch. część obr. Łoziska	czwartorzęd / trzeciorzęd	słaby	10–30, 30-50, 50-70	15-50	10–20
8Q/cTrII	poł.-wsch. część obr. Stara Iwiczna	czwartorzęd / trzeciorzęd	dobry	50-70	90	39
6aQ/TrIII	poł. część obr. Władysławów, poł. część obr. Jazgarzewszczyzna	czwartorzęd / trzeciorzęd	brak izolacji	50-70	100-110	5-10

[10] Mapa geośrodowiskowa Polski: http://emgsp.pgi.gov.pl/emgsp/

[11] na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego*, 2019 r.

[12] Wiek wpisany zgodnie z informacjami na mapie i objaśnieniach. Trzeciorzęd w ostatnich latach został zastąpiony przez paleogen i neogen, które wcześniej były definiowane jako podokresy trzeciorzędu.

3aQ/TrI	środ. część obr. Magdalenka, pół.-środ. część obr. PGR Łazy, pół.- środ. część obr. Łazy, zach.-poł. część obr. Władysławów, zach. część obr. Wilcza Góra. zach.-poł. część obr. PGR Lesznowola, zach. część. obr. Janczewice	czwartorzęd / trzeciorzęd	brak izolacji	30-50	110-120	10-20
4bQ/TrII	połud. część obr. Łazy, środ. i połud. część obr. Radiostacja Łazy, środ.-pół. część obr. Marysin, wsch. część obr. Wólka Kosowska, wsch. część obr. Kolonia Warszawska, środ.-pół. część obr. Stefanowo, pół. i zach. część obr. Kosów, pół. i zach. część obr. P.A.N. Kosów	czwartorzęd / trzeciorzęd	słaby	30–50, 50-70	15-50	23
5cQ/TrII	środ. część obr. P.A.N. Jastrzębiec, środ. część obr. Garbatka, połud.-wsch. część obr. Wola Mrokowska, środ.–pół. część obr. Kolonia Mrokowska, środ.–pół. część obr. Warszawianka, połud.–zach. część obr. Stefanowo, środ.–zach. część obr. Kolonia Warszawska, obr. Jabłonowo, zach. i wsch. część obr. Mroków, środ.–pół. część obr. Stachowo, połud. część obr. Kosów, środ.–wsch. część obr. P.A.N. Kosów, środ.–wsch. część obr. Wólka Kosowska, połud.-wsch. część obr. Marysin	czwartorzęd / trzeciorzęd	dobry	50-70	120	10–20

Źródło: opracowanie na podstawie *Objaśnień do mapy hydrogeologicznej Polski 1:50 000 arkusz Raszyn (d. Pruszków) (559) oraz arkusz Piaseczno (560),* PIG 2006 oraz geoportalu Państwowej Służby Hydrogeologicznej www.psh.gov.pl.

Wody podziemne

Gmina Lesznowola położona jest w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 65[13]. Zgodnie z informacjami zawartymi w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (Dz. U. 2016 poz. 1911 z późn. zm.), stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 65 oceniono jako dobry. W obszarze nie występuje również ryzyko niespełnienia celów środowiskowych określonych w powyższym dokumencie[14].

Gmina Lesznowola znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A Subniecka Warszawska – część centralna. Jest to zbiornik nieudokumentowany, wód porowych występujących w utworach trzeciorzędowych. Średnia głębokość ujęć wynosi około 160 m, natomiast zasoby dyspozycyjne szacowane są na około 250 tys. m^3/dobę. W obrębie tego zbiornika nie wyznaczono obszarów najwyższej (ONO) i wysokiej (OWO) ochrony wód podziemnych.

Według podziału Polski na regiony zwykłych wód podziemnych gmina Lesznowola położona jest w prowincji północno–kenozoicznej, w makroregionie mazowiecko–podlasko–mazurskim, w regionie niecki mazowieckiej, w podregionie centralnym (warszawskim) (wg B. Paczyńskiego)[15].

Główny użytkowy poziom wodonośny na analizowanym obszarze związany jest z piętrem osadów czwartorzędowych, o czym zdecydowały największe zasoby wód, najłatwiejsza ich odnawialność oraz niewielka głębokość sprzyjająca budowie ujęć. Czwartorzędowy poziom wodonośny stanowi główne źródło zaopatrzenia w wodę mieszkańców Gminy.

Gmina Lesznowola zlokalizowana jest w granicach dwóch obszarów bilansowych. Część zachodnia gminy Lesznowola znajduje się w obszarze bilansowym „Bzura" z kolei część wschodnia „Wisła (L) od Pilicy do Bzury". Zasoby dyspozycyjne na w obszarze bilansowym „Bzura" wynoszą 603 610 m^3/dobę, zaś w obszarze bilansowym „Wisła (L) od Pilicy do Bzury" 220 446 m^3/dobę[16].

Ujęcia wód podziemnych

Gmina zaopatrywana jest w wodę przede wszystkim z ujęć zlokalizowanych w miejscowościach: Stara Iwiczna, Lesznowola, Magdalenka, Mroków, Mysiadło, Wólka Kosowska, Zamienie, Łazy oraz Marysin.

[13] Zgodnie z obowiązującym na lata 2016–2021 podziałem na Jednolite Części Wód Podziemnych (172 JCWPd)

[14] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. *w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (Dz.U. 2016 poz. 1911 z późn. zm)

[15] *Regionalizacja hydrogeologiczna Polski*, B. Paczyński

[16] zgodnie z informacjami Państwowej Służby Hydrogeologicznej, geoserwis www.epsh.pgi.gov.pl/epsh/; stan na 31.12.2016 r.

Na podstawie art. 133 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się z urzędu. Dla wszystkich ujęć wód podziemnych na terenie gminy Lesznowola, z których zaopatrywani się mieszkańcy, zostały wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej.

Zgodnie z wykazem obowiązujących stref ochronnych ujęć wody, znajdujących się na obszarze RZGW w Warszawie[17] dla ujęć zlokalizowanych w granicach Gminy nie ustanowiono terenów ochrony pośredniej.

Tab. 6. Gminne ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Lesznowola.

Nazwa SUW	Pozwolenie wodnoprawne	Pobór wód podziemnych	Studnie głębinowe	Strefa ochrony bezpośredniej	Obszar zaopatrywania
Wólka Kosowska	do 2.06.2036 r.	Qh_{max} = 50 m^3/h, $Q_{śr/d}$ = 1000 m^3/d	Studnia nr 1 – głębokość – 75 m Studnia nr 2	Strefa w kształcie trapezu o wymiarach 70x50x66x30 m; strefa zamyka się w granicach działki 22/13 obręb Wólka Kossowska	wsie Wólka Kosowska, Kosów, Jabłonowo, Stefanowo, Wygoda, Kolonia Warszawska
Mroków	do 20.02.2037 r.	Qh_{max} = 24 m^3/h, $Q_{śr/d}$ = 520 m^3/d	Studnia nr 1 – głębokość 38 m, zasięg leja depresyjnego 410 m. Studnia nr 2 – głębokość 36,5 m, zasięg leja depresyjnego 221 m	Strefa w kształcie trapezu o wymiarach 28x21,5x36,5x20,5m; strefa zamyka się w granicach działki nr 60/1 obręb Mroków	Wsie Mroków, Stachowo, Garbatka, Jastrzębiec, Kolonia Mrokowska, Warszawianka, Wola Mrokowska
Zamienie		Qh_{max} = 53 m^3/h., Qśr/d = 655 m^3/d	Studnia wiercona S-2 - podstawowa głębokość –253m, Studnia S-3 głębokość –248 m	Strefa dla studni nr 2 o wymiarach 9x9m, oraz dla studni nr 3 o wymiarach 15x15m; zamyka się w granicach działki, na której są studnie.	Zamienie
Marysin	do 8.12.2029 r	Qh_{max} = 75 m^3/h., Qśr/d = 1000 m^3/d	Studnia wiercona S-1 - podstawowa głębokość –60 m, Se = 11,5 m Studnia awaryjna S-2 głębokość – 48,5 m, Se = 8,9m	Strefa o wymiarach 61x10x50x51,5x68 m; strefa zamyka się w granicach działki, na której są studnie.	Marysin
Łazy	do 8.12.2029 r.	Qh_{max} = 75 m^3/h., Qśr/d = 1000 m^3/d	Studnia wiercona S-1 - awaryjna głębokość –50,25m, Se = 13 m Studnia S-2- podstawowa głębokość –50 m, Se = 9,5m	Strefa o wymiarach 37x63x37,5x48 m; zamyka się w granicach działki, na której są studnie.	Łazy, część Magdalenki
Mysiadło	do 31.07.2028 r	Qh_{max} = 150 m^3/h, $Q_{śr/d}$ = 2000 m^3/d	Studnia wiercona S-6 głębokość 98 m, Studnia wiercona S-7 głębokość –100 m, S_e=14 m	Strefa o wymiarach 10x16,5 m; zamyka się w granicach działki, na której jest studnia.	pozostałe wsie w Gminie.
Lesznowola Pole	do 7.06.2036 r	Qh_{max} = 43 m^3/h.,	Studnia wiercona SW-1 głębokość 52 m, Se = 9,7 m Studnia wiercona SW-2 głębokość –52 m, Se = 25 m	Strefa o wymiarach 60x74 m; zamyka się w granicach działki, na której są studnie.	
Lesznowola PGR	do 7.06.2036 r	Qh_{max} = 30m^3/h.,	Studnia wiercona SW-2 głębokość –59 m, Se = 13,4 m Studnia wiercona SW-3 głębokość –58 m, Se = 10,4 m	Strefa o wymiarach 13x23 m; zamyka się w granicach działki, na której są studnie.	
Magdalenka (studnie podłączone do SUW PGR)	do 7.06.2036 r	Qh_{max} = 50m^3/h	Studnia wiercona SW-1 głębokość –58,4 m, Se = 3 m Studnia wiercona SW-2 głębokość –61 m, Se = 3 m	Strefa o wymiarach 26,5x30 m; zamyka się w granicach działki, na której są studnie.	
Stara Iwiczna	do 7.06.2036 r	Qh_{max} = 37,5 m^3/h	Studnia wiercona SW-1 -	Strefa dla studni nr 1 i	

[17] zgodnie z danymi zawartymi na portalu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, www.warszawa.rzgw.gov.pl/nasza-dzialalnosc/zarzadzanie-zasobami-wodnymi/strefy-ochronne-ujec-wody, 2017 r.

			podstawowa głębokość –70 m, Se = 2,53 m Studnia wiercona SW-2 głębokość –67 m, Se = 18 m Studnia wiercona SW-3 - podstawowa głębokość –68,5 m, Se = 21 m	2 o wymiarach 10x20m; dla studni nr 3 o wymiarach 10x10m; zamyka się w granicach działki, na której są studnie.	
Lesznowola ul. Jedności (studnie podłączone do SUW Lesznowola Pole)	do 8.12.2029 r	Qh_{max} = 47 m^3/h., Qśr/d = 900 m^3/d	Studnia wiercona S-1 - podstawowa głębokość 61,5 m, Se = 10m	Strefa o wymiarach 10x14 m; zamyka się w granicach działki, na której jest studnia.	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Lesznowola.

3.5.2. Wody geotermalne

Rejon warszawski, do którego należy Gmina, charakteryzuje się występowaniem korzystnych warunków wykorzystania energii geotermalnej w obrębie zasobów na Niżu Polskim. Wody geotermalne mogą występować przede wszystkim w utworach dolnokredowych lub dolnojurajskich.

Na Niżu Polskim to właśnie w obrębie niecki warszawskiej występują najbardziej zasobne zbiorniki wód geotermalnych. Wody w tym rejonie posiadają temperaturę wód od 30ºC do 80ºC.

Na terenie gminy Lesznowola prowadzone były badania warunków hydrogeologicznych, które wskazały istniejący potencjał w zakresie zasobów geotermalnych dla zbiornika jury górnej, dolnej jury i dolnej kredy. Jednakże wskazano, że w granicach Gminy zbiornik jury górnej posiada niską wydajność, zbiornik dolnej kredy wykazuje potencjał głównie do zagospodarowania na cele rekreacyjne i balneoterapeutyczne. Potencjał do wykorzystania na cele energetyczne posiada wyłącznie zbiornik dolnej jury.

3.5.3. Wody powierzchniowe

Gmina Lesznowola położona jest w zlewni rzeki Wisły. Powierzchniową sieć hydrologiczną Gminy tworzą przede wszystkim trzy cieki naturalne wraz z licznymi niewielkimi dopływami.

Utrata, główna rzeka przepływająca przez teren Gminy stanowi prawobrzeżny dopływ rzeki Bzury. Rzeka bierze początek w rezerwacie „Las Skulski". Jest to źródłowy i górny odcinek biegu tej rzeki. Przez teren Gminy Utrata płynie z południowego – zachodu na północ.

Raszynka, prawobrzeżny dopływ rzeki Utraty odwadnia rejon miejscowości Lesznowola, Janczewice i Podolszyn. Swoje źródła ma na terenie Gminy.

Jeziorka, lewobrzeżny dopływ Wisły odwadnia północno–zachodni obszar Gminy. Swój początek bierze ze źródła w okolicach wsi Dębiny Osuchowskie na terenie gminy Mszczonów.

Gmina Lesznowola zlokalizowana jest w zasięgu czterech Jednolitych Części Wód Powierzchniowych „Dopływ z Lesznowoli" (*RW20001725872*), „Rów Jeziorki" (*RW20001725874*), „Głoskówka" (*RW200017258529*), „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką" (*RW200017272834*).

Zgodnie z informacjami zawartymi w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* obszary podlegają monitoringowi stanu w zakresie oceny ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych na obszarze dorzecza Wisły. Obecny stan JCWP w granicach administracyjnych gminy Lesznowola został oceniony jako zły. Stwierdzono także zagrożenie w zakresie ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych w granicach Jednolitych Części Wód Powierzchniowych „Dopływ z Lesznowoli" (*RW20001725872*), „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką" (*RW200017272834*)", „Głoskówka" (*RW200017258529*). Brakiem ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych objęte są jedynie Jednolita Część Wód Powierzchniowych „Rów Jeziorki" (*RW20001725874*).

Na terenie Gminy brak jest większych naturalnych zbiorników wodnych. Na przedmiotowym obszarze występują przede wszystkim zbiorniki pochodzenia antropogenicznego. Największym pod względem powierzchni jest zbiornik w Mrokowie. Zbiornik znajduje się w zlewni rzeki Utraty. Główną funkcją zbiornika jest funkcja przeciwpowodziowa. Inne większe zbiorniki znajdują się w miejscowościach: Mysiadło, Nowa Wola, P.A.N. Jastrzębiec.

Zgodnie z *Programem małej retencji dla Województwa Mazowieckiego* (2008 r.) na terenie gminy Lesznowola zlokalizowane są elementy sieci hydrograficznej wchodzące w skład obiektów małej retencji na terenie województwa mazowieckiego. Należą do nich zbiorniki w sąsiedztwie rzeki Utraty.

3.5.4. Zagrożenie powodziowe. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Ze względu na położenie nad rzeką Utratą gmina Lesznowola narażona jest na występowanie powodzi. W granicach Gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
   a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
   b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują głównie niezabudowane grunty rolne. Zabudowa na tych obszarach jest nieliczna. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują całość obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie Gminy. Uwzględniają one występowanie tych obszarów, kształtowanie zagospodarowania dolin rzecznych w sposób niepowodujący wzrostu ryzyka powodziowego.

Tereny znajdujące się w ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią podlegają określonemu zagospodarowaniu, gdzie zgodnie z art. 166 pkt. 10 ustawy *Prawo wodne* planowane zagospodarowanie nie może m.in. naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym czy stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz utrudnia zarządzanie ryzykiem powodziowym.

Główne cele zarządzania ryzykiem powodziowym zidentyfikowane zostały w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły. Wśród przedmiotowych celów wyznaczono cel główny obejmujący zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, a w jego zakresie cel szczegółowy określony jako wyeliminowanie lub unikanie wzrostu zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Tereny zlokalizowane w sąsiedztwie pozostałych cieków występujących na terenie gminy Lesznowola mogą być narażone na okresowe podtopienia, dla których konieczna jest ochrona i wprowadzenie ograniczeń w możliwości realizacji zainwestowania.

3.6. Warunki klimatyczne

Położenie niemal całej Gminy na terenie Równiny Warszawskiej i w części południowo–zachodniej na terenie Wysoczyzny Rawskiej ma zasadniczy wpływ na kształtowanie się warunków klimatycznych tego obszaru. Według podziału Polski na regiony klimatyczne A. Wosia[18] gmina Lesznowola położona jest w Środkowo mazowieckim regionie klimatycznym. Klimat tego terenu nie wykazuje dużego zróżnicowania przestrzennego i ma charakter przejściowy między morskim a kontynentalnym.

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 8,2ºC. Najchłodniejszym miesiącem jest styczeń, ze średnią temperaturą –2ºC, najcieplejszym zaś lipiec ze średnią temperaturą wynoszącą około 18ºC.

Obszar Gminy charakteryzuje się niskimi opadami. Średnia liczba dni z opadami w ciągu roku wynosi 130. Najobfitsze opady notowane są w lipcu, najmniej opadów występuje w okresie od stycznia do kwietnia i w październiku. W okresie letnim dość częstym zjawiskiem są gwałtowne burze, z towarzyszącymi ulewami i opadami gradu. Występują one w okresie wiosenno–letnim.

Okres wegetacyjny na terenie Gminy trwa od końca marca do początku listopada (od 190 do 210 dni).

Obszar Gminy odznacza się zdecydowaną dominacją wiatrów z kierunku zachodniego i południowo–wschodniego. W ciągu roku najwięcej dni jest z wiatrem słabym (10 m/s). Prędkości wiatrów osiągane na terenie gminy Lesznowola mogą ulegać zmniejszeniu i osiągać nie więcej niż 2 m/s.

Tab. 7. Podstawowe parametry klimatu na terenie gminy Lesznowola.

Średnia roczna temp. powietrza	+8,2°C
Średnia roczna temp. powietrza najcieplejszego miesiąca – lipca	+20°C
Średnia roczna temp. powietrza najchłodniejszego miesiąca – stycznia	–1°C
Najwyższa średnia temperatura miesięczna (w wieloleciu) – lipiec	18°C
Najniższa średnia temperatura miesięczna (w wieloleciu) – styczeń	–2°C

[18] A. Woś, *Klimat Polski*, 1999 r.

Średnia roczna suma opadów	400–600 mm
Miesiące z najwyższymi opadami	lipiec
Miesiące z najniższymi opadami	okres od stycznia do kwietnia, październik
Długość okresu wegetacyjnego	190–210 dni
Najczęściej występujące kierunki wiatrów	zachodni, południowo–wschodni

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego*, 2019 r. oraz informacji Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej *www.imgw.pl* na 2019 r.

Występowanie zjawiska suszy

Gmina Lesznowola należy do obszarów silnie zagrożonych występowaniem suszy atmosferycznej oraz suszy rolniczej. Na obszarze Gminy występuje również duże zagrożenie suszą hydrologiczną.

3.7. Warunki glebowe

Gleby, są tym elementem środowiska przyrodniczego, który w sposób bezpośredni wpływa na możliwości rozwoju obszarów wiejskich w zakresie produkcji roślinnej. W zależności od rodzaju podłoża, morfologii i warunków klimatycznych mogą rozwinąć się różne ich typy cechujące się różną przydatnością rolniczą.

Powierzchnia łączna użytków rolnych na terenie gminy Lesznowola wynosi 4358,75 ha. Gleby na tych użytkach są bardzo zróżnicowane pod względem przydatności rolniczej. Występują kompleksy: pszenny bardzo dobry – 68,65 ha, pszenny dobry – 605,57 ha, żytni bardzo dobry – 1101,25 ha, żytni dobry – 678,19 ha, żytni słaby – 1040,29 ha, żytni bardzo słaby – 500,12 ha, zbożowo–pastewny mocny – 405,72 ha, zbożowo–pastewny słaby – 392,33 ha. Gleby w zasięgu najbardziej przydatnych rolniczo kompleksów zaliczone są do klas bonitacyjnych: II, IIIa, IIIb, IVa i IVb.

Tab. 8. Użytki rolne gleb wysokich klas bonitacyjnych II–III na terenie gminy Lesznowola.

Klasa bonitacyjna gleb	Powierzchnia [ha]	Zasięg przestrzenny występowania gleb
II	**75,45**	obręby: Zamienie, Zgorzała, Nowa Wola, Lesznowola, Mroków, P.A.N. Jastrzębiec, Garbatka
IIIa	**534,08**	obręby: Zamienie, Zgorzała, Nowa Wola, Lesznowola, Kolonia Lesznowola, Stara Iwiczna, Łoziska, KPGO Mysiadło, Mysiadło, Wólka Kosowska, P.A.N. Kosów, Kosów. Stachowo, Mroków, Wola Mrokowska, P.A.N. Jastrzębiec, Garbatka
IIIb	**1033,13**	obręby: Zamienie, Zgorzała, Mysiadło, KPGO Mysiadło, Podolszyn, Janczewice, Lesznowola, Kolonia Lesznowola, PGR Lesznowola, Nowa Wola, Stara Iwiczna, Łoziska, Władysławów, Radiostacja Łazy, Kolonia Warszawska, Wólka Kosowska P.A.N. Kosów, Kosów, Stachowo, Mroków, Warszawianka, Kolonia Warszawska, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, P.A.N. Jastrzębiec, Garbatka
Razem	**1642,66**	

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej gminy Lesznowola, 2019 r.

3.8. Szata roślinna

Szatę roślinną obszaru Gminy tworzą zarówno zbiorowiska naturalne w postaci: lasów, zadrzewień śródpolnych i dolinnych, roślinności dolinnej, roślinności pól uprawnych, a także zbiorowiska związane z jednostkami osadniczymi lub pojedynczymi posesjami w postaci: parków i skwerów, ogrodów działkowych, cmentarzy, rzędów drzew przydrożnych, zbiorowisk zieleni urządzonej towarzyszących zabudowie.

Lasy

Lesistość gminy Lesznowola kształtuje się na poziomie 13,2% powierzchni Gminy. Grunty leśne zajmują powierzchnię 915,01 ha, z czego 282,02 ha to grunty prywatne, zaś 632,99 ha[19] to grunty należące do Skarbu Państwa, z czego 271,63 ha to lasy ochronne. Największe kompleksy leśne koncentrują się w okolicach miejscowości: Magdalenka, Kosów oraz Jazgarzewszczyzna.

[19] na podstawie danych Banku Danych Lokalnych z 2016 r.

Na obszarach leśnych dominują siedliska boru mieszanego świeżego (BMśw) oraz boru mieszanego wilgotnego (BMw). Dominującymi gatunkami drzew są: sosna, brzoza brodawkowata i dąb pospolity. W warstwie podszytu stwierdzono występowanie głównie dębów pospolitych, jarzębiny, buków oraz krzewów: kruszyny i jałowca.

W granicach nadleśnictwa Chojnów, w tym na obszarze gminy Lesznowola, stwierdzono występowanie siedlisk roślinności objętej ochroną na podstawie wskazanej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. *w sprawie ochrony gatunkowej roślin* (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409). Ich siedliska występują na terenie obrębu Magdalenka[20].

Wśród roślin objętych ochroną częściową znajduje się: wiciokrzew pomorski (*Lonicera periclymenum*) należący do roślin nasiennych przewiertniowatych, wawrzynek wilczełyko (*Daphne mezereum*) z roślin nasiennych wawrzynkowatych oraz zawilec narcyzowy (*Anemone narcissifolia*) i zawilec wielokwiatowy (*Anemone sylvestris*) z roślin nasiennych jaskrowatych.

Leśna przestrzeń produkcyjna została scharakteryzowana w rozdziale 3.11.

Naturalny element krajobrazu Gminy stanowią zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz przydrożne, a także naturalne zbiorowiska dolinne.

Roślinność pól uprawnych i sadów

Spośród roślin uprawianych na obszarze Gminy największe znaczenie mają zboża (żyto, pszenica ozima i jara, pszenżyto, jęczmień jary, owies). Duże znaczenie w produkcji roślinnej Gminy odgrywają również rośliny okopowe, tj.: ziemniaki, warzywa gruntowe, buraki.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna została scharakteryzowana w rozdziale 3.10.

Zbiorowiska związane z jednostkami osadniczymi

Na szatę roślinną jednostek osadniczych składają się zbiorowiska powstałe na skutek wprowadzania nasadzeń lub dokonywania przekształceń istniejących zbiorowisk roślinności naturalnej. Roślinność tego typu obejmuje nasadzenia przydrożne, ogrody przydomowe, ogrody działkowe, zespoły dworsko-parkowe oraz cmentarze z dobrze zachowanym starodrzewem. Za najbardziej wartościowe uznano:

1) założenia dworsko – parkowe w miejscowościach: Lesznowola, Jastrzębiec, Łazy;
2) cmentarze ze szczególnym uwzględnieniem:
   a) starodrzewu na cmentarzu w miejscowości Stara Iwiczna, który został objęty ochroną konserwatorską,
   b) terenów zadrzewionych i zakrzewionych cmentarza w miejscowościach: Stefanowo, Łazy, Mroków;
3) ogrody działkowe w miejscowościach: Mysiadło, Wola Mrokowska i Stefanowo.

3.9. Fauna

W gminie Lesznowola wśród zwierząt dominują gatunki, które przystosowały się do antropogenicznego charakteru tego obszaru.

W granicach kompleksów leśnych stwierdzono występowanie gatunków zwierząt łownych: dziki (*Sus scrofa*), sarny (*Capreolus*), bażanty zwyczajne (*Phasianus colchicus*) itp.

W obszarze Gminy występują siedliska i gatunki chronione wskazane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. *w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183), wśród gatunków fauny objętej ochroną ścisłą, z wyszczególnieniem gatunków wymagających ochrony czynnej, znajduje się gniewosz plamisty (*Coronella austriaca*), myszołów (*Buteo buteo*), pustułka (*Falco tinnunculus*) i dzięcioł duży (*Dendrocopos major*), zaś objętych częściową ochroną: jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*), padalec zwyczajny (*Anguis fragilis*), zaskroniec zwyczajny (*Natrix natrix*) i rzekotka drzewna (*Hyla arborea*).

[20] *Plan urządzenia lasu dla Nadleśnictwa Chojnów na lata 2018–2027*

Faunę, poza zwierzętami leśnymi, stanowią również gatunki hodowlane (bydło, trzoda chlewna, drób) i synantropijne związane z siedzibami ludzkimi.

3.10. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina Lesznowola należy do gmin o rolniczym charakterze. Choć w wyniku dynamicznie zachodzących na przestrzeni ostatnich lat zmian nastąpił znaczny wzrost urbanizacji, który wypiera funkcje rolnicze.

W strukturze użytkowania gruntów dominują użytki rolne, zajmujące ok. 62,9% powierzchni Gminy. Wśród użytków rolnych dominują grunty klasy III, stanowiące 22,61% powierzchni Gminy (35,96% użytków rolnych). Aż 68,63% wszystkich użytków rolnych ogółem stanowią użytki rolne w dobrej kulturze rolnej (ok. 2 991,48 ha), czyli uprawiane przy zachowaniu minimalnych norm dotyczących zachowania wymogów ochrony środowiska.

O wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Lesznowola decydują dobrej jakości gleby oraz korzystne warunki lokalnego klimatu podłoża. Gleby wysokich klas bonitacyjnych występują przeważnie w zwartych kompleksach.

Te z nich, które w ewidencji gruntów są ujęte jako użytki rolne I–III klasy podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. Lokalizacja najlepszych gruntów pod względem klasy bonitacyjnej (II–III) przedstawiona w tabeli w podrozdziale 3.7.

Gleby słabe, V i VI klasy bonitacyjnej, zajmują ok. 31,37% powierzchni gruntów rolnych.

Tab. 9. Struktura gruntów rolnych wg klas bonitacyjnych – stan na sierpień 2019 r. w gminie Lesznowola.

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni Gminy [%]
II	**75,45**	1,09
III	**1567,21** w tym: IIIa - 534,08 ha, IIIb -1033,13 ha	22,61
IV	**1348,82** w tym: IVa - 798,61 ha, IVb - 550,21 ha	19,46
V	**1026,29**	14,81
VI	**340,98**	4,92
Suma:	**4358,75**	62,90

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej gminy Lesznowola.

Poprawie warunków prowadzenia działalności rolniczej służą m.in. urządzenia melioracji wodnych. Obszar gminy Lesznowola jest w znacznej części zmeliorowany siecią rurociągów drenarskich oraz rowów melioracyjnych.

3.11. Leśna przestrzeń produkcyjna

Lesistość Gminy kształtuje się na poziomie 13,2%[21], przy średniej krajowej 29,5%, średniej wojewódzkiej 23,4% i średniej dla powiatu piaseczyńskiego 18,4%.

W granicach gminy Lesznowola grunty leśne tworzą zwykle niewielkie, rozproszone kompleksy występujące głównie w części centralnej i południowej Gminy. Większe, zwarte obszary leśne występują w granicach obrębów Magdalenka, Wilcza Góra, Jazgarzewszczyzna i Kosów. Część gruntów leśnych zlokalizowanych na terenie Gminy położonych jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Grunty leśne na terenie gminy Lesznowola posiadają łączna powierzchnię 915,01 ha. Wśród nich lasy prywatne zajmują powierzchnię 282,02 ha (30,82%), z kolei lasy Skarbu Państwa obejmują powierzchnię 632,99 ha (69,18%).

Największe skupiska lasów państwowych zlokalizowane są w kompleksach leśnych w granicach obrębów: Magdalenka oraz Kosów. Administracyjnie powyższe lasy podlegają Nadleśnictwu Chojnów i Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie.

[21] zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS z 2018 r.

Pozostałe grunty leśne należą do prywatnych właścicieli. Ich dominujące kompleksy występują w części północno–zachodniej i centralnej obrębu Magdalenka oraz w obrębach: Jazgarzewszczyzna, Stefanowo, Kolonia Warszawska, Stachowo, Wola Mrokowska i Kolonia Mrokowska.

Na terenie Gminy przeważają siedliska boru mieszanego świeżego (BMśw) oraz boru mieszanego wilgotnego (BMw). Głównymi gatunkami lasotwórczymi jest sosna, a także brzoza brodawkowata i dąb pospolity. W warstwie podszytu znajdują się drzewa: dąb pospolity, jarzębina, buk oraz krzewy: kruszyna i jałowiec. Runo leśne kształtują mchy, porosty, skrzy leśny i widłaki. Szacowany wiek drzewostanu w granicach Gminy wynosi od 35 do 109 lat.

W granicach nadleśnictwa Chojnów, w tym na obszarze Gminy, występują siedliska roślinności objętej ochroną na podstawie wskazanej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. *w sprawie ochrony gatunkowej roślin* (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409). Ich siedliska występują na terenie obrębu Magdalenka[22]. Wśród roślin objętych ochroną częściową znajduje się: wiciokrzew pomorski (*Lonicera periclymenum*) należący do roślin nasiennych przewiertniowatych, wawrzynek wilczełyko (*Daphne mezereum*) z roślin nasiennych wawrzynkowatych oraz zawilec narcyzowy (*Anemone narcissifolia*) i zawilec wielokwiatowy (*Anemone sylvestris*) z roślin nasiennych jaskrowatych.

Część lasów porastających obszar Gminy, stanowiących własność Skarbu Państwa, na mocy Zarządzenia nr 207 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 września 1995 r., uznana została za lasy ochronne. Na terenie gminy Lesznowola występują lasy wodochronne oraz położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców. Funkcje ochronne lasów oraz ich lokalizację przedstawiono w tabeli poniżej.

Zasady i tryb uznania lasów za ochronne określone są w art. 15-17 ustawy z dnia 28 września 1991 r. *o lasach* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356) oraz *rozporządzeniu ministra Ochrony Środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej* (Dz. U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337).

Tab. 10. Lasy ochronne i ich funkcje w gminie Lesznowola.

Funkcja ochronna lasu	**Obręb geodezyjny**	**Adres leśny (**52f,g,h**)**
Lasy ochronne miast i wokół miast – położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców	Władysławów	67Aj,AI,Ai,Ag,Ac, Af; 63k,i,g
	Marysin	68Ca
	Magdalenka	49a,b,c,d,f; 50a,b,c,d,f,g,h,i,I,j,k,m; 52a,b,c,d; 53a,b,c,d,f; 54a,b,c,d,f,g; 55a,b,c,d,f,g,h,i; 56a,b,c,d,f,g,h; 57a,b,c,d,f,g,h,i,j,k; 58a,b,c,g,h,j,i; 59a,b,c,d; 60a,b,c,d; 61a,b,c; 62a,b,c,d,g,h,i,j; 63a,b,c,d,f; 64a,b,c,d,g,f; 65a,b,c,d,f,g,h,i,j; 65Aa,Ab,Ac,Ad,Af,Ag,Ah; 66a,b,c,d.f,g,h,i,j,k; 68d,c,a,b; 67d, a,b,c
	Lesznowola PGR	52f,g,h
Lasy wodochronne – chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów	Kosów	380a,d,i, 381b,f,g,

Źródło: Bank Danych o Lasach.

Narastająca degradacja środowiska przyrodniczego i wzmożone oddziaływanie niekorzystnych czynników abiotycznych i biotycznych, zagrażają istnieniu oraz prawidłowemu funkcjonowaniu lasów. Zagrożenie to jest konsekwencją skali i tempa zmian w warunkach środowiska wywołanych działalnością człowieka, za którymi nie nadążają zdolności adaptacyjne kompleksów leśnych, jak też postępującego zubożenia biocenozy leśnej w wyniku długotrwałego prowadzenia uproszczonej i schematycznej gospodarki leśnej.

[22] *Plan urządzenia lasu dla Nadleśnictwa Chojnów na lata 2018–2027*

3.12. Obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną

Ochrona środowiska realizowana jest poprzez respektowanie wymogów przepisów prawa z zakresu ochrony przyrody. Obszary i obiekty o szczególnych walorach przyrodniczych mogą zostać objęte ochroną poprzez ustanowienie dla nich ochrony prawnej w formie: parku krajobrazowego, zespołu przyrodniczo–krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, rezerwatu przyrody, użytku ekologicznego, pomnika przyrody.

Na terenie gminy Lesznowola zlokalizowane są obszary i obiekty chronione, do których należą: otulina rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody.

Otulina rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego

Obszar ustanowiony na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 sierpnia 1980 r. *w sprawie uznania za rezerwaty przyrody* (M.P. z 1980 r. Nr 19, poz. 94).

Przez obszar gminy Lesznowola przebiega na fragmencie obrębu Mysiadło (dz. nr ew. 137/3, 137/4, 137/5 i 137/6, zgodnie z załącznikiem Nr 10 do Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. Powierzchnia całego Rezerwatu przyrody wynosi 903,5993 ha, zaś jego otuliny 1076,2172 ha. Pod względem typologii należy on do rezerwatu leśnego.

Dla Rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego został sporządzony plan ochrony, który przyjęto Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. *w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego* (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 8576).

Działki nr ew. 137/3, 137/4, 137/5 i 137/6 w obrębie Mysiadło w granicach gminy Lesznowola zlokalizowane są na terenie otuliny w strefie H.7. Głównym celem ochrony jest zachowanie wartości społecznych i krajobrazowych Lasu Kabackiego, będącego cennym składnikiem środowiska przyrodniczego miasta stołecznego Warszawy.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszar ustanowiony został w 1997 r. na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. *w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego* (Dz. Urz. z 1997 r. Nr 43, poz. 149).

Aktualnie Obszar funkcjonuje na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 42, poz. 870) z uwzględnieniem zmian Rozporządzeniem Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 185, poz. 6629) oraz uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 2486).

Powierzchnia całego obszaru wynosi 148 409,10 ha. W granicach gminy Lesznowola zajmuje powierzchnię 1 723,0 ha (wg. GUS, 2019 r.)

Rozporządzenie, na mocy, którego aktualnie funkcjonuje przedmiotowy OChK, zawiera szereg ustaleń w zakresie ochrony ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych oraz obowiązujące w granicach obszaru zakazy.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Lesznowola za pomniki przyrody uznano okazy cennych drzew, w tym jedną grupę drzew.

Tab. 11. Wykaz pomników przyrody w gminie Lesznowola.

Położenie		Obiekt	Gatunek nazwa polska	Pierśnica [cm]	Wysokość [m]	Uwagi	Data ustanowienia
Miejscowość	Bliższa lokalizacja						
Mroków	dz. nr ewid. 125 w sołectwie Mroków na terenie pozostałości założenia dworsko–parkowego	drzewo	Cyprysik groszkowy – 2 szt.	43, 48	18, 17	–	1991 r.
Mroków		drzewo	Jesion wyniosły – 2 szt.	–	–	–	1980 r.
Lesznowola	przy ul. Wojska Polskiego 27	drzewo	Dąb szypułkowy	114	23	–	1981 r.

Władysławów	dz. nr ewid 5 i 6/1 w sołectwie Władysławów	grupa drzew	Grab zwyczajny (Grab pospolity)	71	21	–	1977 r.
			Lipa drobnolistna	88	4		
			Dąb szypułkowy	125	19		
			Dąb szypułkowy	133	22		
			Dąb szypułkowy	110	22		
Władysławów	dz. nr ewid 5 w sołectwie Władysławów	drzewo	Grusza pospolita	12	75	–	1981 r.
PGR Lesznowola	dz. nr ewid. 9/13 w sołectwie Lesznowola na terenie pozostałości założenia dworsko–parkowego (d. PGR Lesznowola)	drzewo	Jesion wyniosły	115	18	–	1981 r.
PGR Lesznowola	dz. nr ewid. 9/13 w sołectwie Lesznowola na terenie pozostałości założenia dworsko–parkowego (d. PGR Lesznowola)	drzewo	Jesion wyniosły	–	–	drzewo wycięte (pozostała karpina)	1981 r.
Łazy	dz. nr ewid. 362/31 w sołectwie Derdy	drzewo	Dąb szypułkowy – 2 szt.	94, 83	19, 19	–	1981 r.
Łazy	dz. nr ewid. 362/31 w sołectwie Derdy	drzewo	Dąb szypułkowy	130	21	–	1981 r.
Jazgarzewszczyzna	dz. nr ewid. 63/2 w sołectwie Jazgarzewszczyzna	drzewo	Lipa drobnolistna	124	17	–	1996 r.
KPGO Mysiadło	dz. nr ewid. 1/249 w sołectwie KPGO Mysiadło	drzewo	Dąb szypułkowy	318	–	–	2013 r.
Zamienie	dz. nr ewid. 22/3 w sołectwie Zamienie	drzewo	Wiąz szypułkowy	139	16	drzewo uschło	1978 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska geoserwis.gdos.gov.pl.

3.13. Główne problemy i zagrożenia środowiska. Jakość poszczególnych elementów środowiska

Główne problemy i zagrożenia środowiska przyrodniczego wynikają na ogół z niewłaściwie prowadzonej działalności gospodarczej, niedostosowanej do stopnia odporności środowiska na degradację. Ponadto niski poziom świadomości ekologicznej części mieszkańców oraz wysokie koszty wdrażania nowoczesnych rozwiązań stanowią zagrożenie w zakresie realizacji inwestycji prośrodowiskowych.

Bariery przyrodnicze

Jednym ze skutków działalności człowieka jest powstawanie barier przegradzających naturalne korytarze ekologiczne, zakłócających łączność przestrzenną pomiędzy obszarami węzłowymi. Utrudnia to przepływ materii, energii i informacji genetycznej pomiędzy węzłami, co zakłóca równowagę ekologiczną i prowadzi do obniżenia sprawności funkcjonowania całego systemu przyrodniczego. Najczęściej występującymi barierami są liniowe elementy infrastruktury technicznej i zwarta zabudowa. Na terenie gminy Lesznowola główne liniowe bariery przyrodnicze stanowią:

1) linia kolejowa nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny oraz linia kolejowa nr 937 relacji Warszawa Okęcie–Jeziorna;
2) drogi krajowe nr 7 i nr 79;
3) droga wojewódzka nr 721.

Zanieczyszczenia powietrza

Stan jakości powietrza na terenie gminy Lesznowola kontrolowany jest m.in. przez Urząd Gminy Lesznowola, poprzez instalacje dziesięciu sensorów[23], umieszczonych na obiektach użyteczności publicznej, odpowiadających za monitoring jakości powietrza, oraz przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie corocznie prowadzi badania jakości powietrza w środowisku na terenie całego województwa mazowieckiego z wykorzystaniem zarówno pomiarów bezpośrednich, jak i metod modelowania. W granicach województwa wskazano, na podstawie art. 87

[23] Interaktywna mapa sensorów na obszarze gminy Lesznowola, https://lesznowola.pl/sensory

i 88 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. *w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza*, cztery strefy, w ramach których prowadzone są pomiary. Zakres rocznej oceny wykonuje się według kryteriów obejmujących ochronę zdrowia i ochrony roślin, zaś podstawą do oceny wartości poziomów substancji w powietrzu oraz jakości powietrza atmosferycznego jest rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. *w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu*.

Gmina Lesznowola została zakwalifikowana do strefy mazowieckiej. Zarówno w granicach Gminy, jak i w granicach powiatu piaseczyńskiego, do którego ona należy, nie jest zlokalizowany żaden punkt pomiarowy.

Zgodnie z opracowaniem „*Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za 2017 rok*" poziom większości stężeń szkodliwych dla zdrowia substancji w strefie mazowieckiej osiągał klasę A. Jedynie stężenia pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 zakwalifikowano do klasy C, ze względu na przekroczenie dopuszczalnych i docelowych poziomów.

Tab. 12. Wynikowe klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej wg kryteriów ochrony zdrowia.

	Symbol klasy dla poszczególnych rodzajów zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy													
Rodzaj zanieczyszczeń	**SO_2**	**NO_2**	**CO**	**C_6H_6**	**PM10**	**PM2,5[1)]**	**PM2,5[2)]**	**Pb[3)]**	**As[3)]**	**Cd[3)]**	**Ni[3)]**	**B(a)P[3)]**	**O_3[3)]**	**O_3[4)]**
Klasa wynikowa dla obszaru całej strefy mazowieckiej	A	A	A	A	C	C	C1	A	A	A	A	C	A	D2

1) wg poziomu dopuszczalnego faza I, 2) wg poziomu dopuszczalnego faza II, 3) wg poziomu docelowego, 4) wg poziomu celu długoterminowego
Źródło: *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport za 2017 r.*

Pomiary substancji zanieczyszczających pod kątem ochrony roślin wykazały dobry poziom docelowy dla stężenia SO_2, NO i O_3. Poziom azotu jednak według poziomu długoterminowego nie był zadawalający i został zakwalifikowany do klasy D2.

Największy wpływ na stan czystości powietrza w Gminie ma emisja powierzchniowa związana z tzw. „niską emisją". Zanieczyszczenia te emitowanie są głównie z kotłowni zbiorowych i indywidualnych źródeł ciepła elektrowni grzewczych odprowadzających gazowe produkty spalania paliw konwencjonalnych (głównie węgla), a także źródeł komunikacyjnych i przemysłowych.

W wielu gospodarstwach zanieczyszczenia mogą pochodzić ze spalania węgla, miału węglowego lub koksu, a także różnego rodzaju materiałów odpadowych, w tym odpadów komunalnych, które mogą być źródłem emisji dioksyn. Przeważająca emisja z tych źródeł jest trudna do określenia i wykazuje zmienność sezonową, związaną z sezonem grzewczym

Do substancji generowanych w wyniku „niskiej emisji" należą: pyły, dwutlenki siarki SO_2, tlenku azotu NO_x, chlorowodór (HCl), tlenek węgla (CO), związki organiczne aromatyczne.

Wśród głównych substancji wprowadzanych do powietrza przez ruch samochodowy należą: ołów, kadm, aldehydy, tlenki azotu. Największa kumulacja ww. zanieczyszczeń występuje wzdłuż dróg o największym natężeniu ruchu, tj.: dróg krajowych nr 7 i nr 79 oraz drogi wojewódzkiej nr 721. Nieznaczna emisja występuje również wzdłuż dróg powiatowych. Emisja zanieczyszczeń może występować również z powietrznych środków transportu. Gmina Lesznowola zlokalizowana jest w strefie oddziaływania Portu Lotniczego im. F. Chopina.

Reasumując, szczególnych zagrożeń dla jakości powietrza w gminie Lesznowola nie zidentyfikowano. Podstawowe źródło zanieczyszczeń stanowią indywidualne kotłownie opalane paliwami tradycyjnymi, szczególnie dotkliwe w okresie grzewczym, oraz środki transportu. Wpływ na stan zanieczyszczenia powietrza mogą posiadać także emitory zlokalizowane poza obszarem Gminy, na terenach sąsiednich.

Hałas

Klimat akustyczny środowiska omawianego obszaru kształtują źródła hałasu typu: komunikacyjnego, przemysłowego i komunalnego. Główne źródło hałasu w gminie Lesznowola stanowią tereny komunikacji: drogi krajowe nr 7 i nr 79, droga wojewódzka nr 721, linia kolejowa nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny oraz linia kolejowa nr 937 relacji Warszawa Okęcie – Jeziorna. Gmina Lesznowola zlokalizowana jest również w zasięgu oddziaływania akustycznego Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie, w szczególności w jej części północnej. Hałas może być również generowany przez elementy infrastruktury technicznej: napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć oraz obiekty produkcyjne oraz mieszkalne. Nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu emitowanych z tych źródeł.

W granicach gminy Lesznowola prowadzone są pomiary natężenia hałasu wzdłuż dróg krajowych nr 7 i nr 79 przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad[24]. Pozostałe drogi nie zostały objęte badaniami w zakresie pomiaru hałasu, w związku z powyższym poziom emisji hałasu na pozostałych drogach nie jest znany. Dla dróg krajowych nr 7 i nr 79 stwierdzono, iż w ich bezpośrednim sąsiedztwie może dochodzić do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku (do 70 dB). Wzdłuż tras komunikacyjnych oraz linii kolejowych na terenie Gminy nie usytuowano obiektów osłaniających i ekranizujących przed hałasem.

Gmina Lesznowola zlokalizowana jest również w zasięgu oddziaływania Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. Na podstawie art. 175 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* zarządzający lotniskiem lub portem jest zobowiązany do prowadzenia okresowych pomiarów hałasu w środowisku, na podstawie których sporządza mapę akustyczną terenów położonych wokół. Na terenie Gminy zlokalizowany jest jeden punkt pomiarowy. Mieści się on przy ul. Błędnej 32 w miejscowości Zamienie. Badania prowadzone przez Port Lotniczy obejmują moment startu i lądowania samolotu. Zgodnie z danymi[25] w punkcie pomiarowym Zamienie poziom natężenia hałasu w porze dziennej wynosi średnio 71 dB przy lądowaniu i 68,5 dB przy starcie. W porze nocnej ze względu na mniejszą aktywność lotniska również poziom hałasu przy lądowaniu spada do ok. 63 dB.

W oparciu o przegląd ekologiczny sporządzony dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie, w obwiedni wyznaczonej z połączenia izofony o wartości 45dB dla pory nocnej i izofony o wartości 55dB dla pory dziennej, wyznaczono granice obszaru ograniczonego użytkowania dla ww. portu lotniczego. W dniu 20 czerwca 2011 roku Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął uchwałę Nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie (OOU). W zasięgu OOU znalazł się m.in. północno-wschodni fragment Gminy – tereny w obrębach KPGO Mysiadło, Mysiadło, Nowa Iwiczna, Stara Iwiczna oraz Zgorzała. W OOU wyróżniono strefę Z2, obejmującą swym zasięgiem m.in. fragmenty obrębów KPGO Mysiadło i Mysiadło, której granicę wyznaczono w izolinii miarodajnego poziomu dźwięku 50dB w porze nocy.

Dla budynków objętych OOU określono wymagania techniczne w zakresie izolacyjności przegród zewnętrznych oraz zabezpieczeń przed hałasem. W strefie Z2: zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zakazano dokonywania zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o ww. funkcjach oraz zakazano przeznaczania terenów pod tego typu obiekty.

Zanieczyszczenia wód

Badania jakości wód podziemnych prowadzone są przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie w ramach krajowego monitoringu wód podziemnych. Gmina Lesznowola znajduje się w obrębie JCWPd nr 65[26].

Na terenie Gminy nie znajdują się punkty obserwacyjne wód podziemnych, które zostały poddane badaniom przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie. Najbliżej położone punkty badawcze znajdują się na terenie miasta stołecznego Warszawy.

Na podstawie badań przeprowadzonych w 2017 r. należy stwierdzić, iż wody podziemne JCWPd nr 65 posiadają niską jakość (IV klasa). Na zakwalifikowanie jednostki do klasy IV miało głownie występowanie arsenu (As).

[24] Mapy akustyczne dla dróg krajowych sporządzane przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad

[25] według pomiarów prowadzonych w miesiącu czerwcu 2019 r.

[26] zgodnie z obowiązującym na lata 2016–2021 podziałem na Jednolite Części Wód Podziemnych (172 JCWPd)

Jednocześnie, w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły przyjętym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. 2016 poz. 1911), stan wód podziemnych został oceniony jako dobry pod względem ilościowym i jakościowym. Nie stwierdzono możliwości ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie prowadzi również monitoring wód powierzchniowych, w ramach których dokonuje oceny stanu/potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego Jednolitych Częściach Wód Powierzchniowych (JCWP).

Gmina Lesznowola zlokalizowana jest w obrębie czterech JCWP: Dopływ z Lesznowoli" (*RW20001725872*), „Rów Jeziorki" (*RW20001725874*), „Głoskówka" (*RW200017258529*), „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką" (*RW200017272834*).

Badania prowadzone przez WIOŚ w Warszawie obejmują jedynie dwie jednostki: JCWP „Głoskówka" oraz JCWP „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką". Badania dla ww. JCWP zostały przeprowadzone w latach 2014 i 2016. Pozostałe JCWP nie są monitorowane przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie.

Szczegółowa ocena jakości Jednolitych Części Wód Powierzchniowych na terenie gminy Lesznowola została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 13. Ocena jakości Jednolitych Części Wód Powierzchniowych w gminie Lesznowola.

Nazwa Jednolitych Części Wód Powierzchniowych	**Elementy biologiczne**		**Elementy hydromorfologiczne**		**Elementy fizykochemiczne**		**Stan/potencjał ekologiczny**
	Klasa	**Rok prowadzonych badań**	**Klasa**	**Rok prowadzonych badań**	**Klasa**	**Rok prowadzonych badań**	
Głoskówka	II	2016	II	2016	II	2016	umiarkowany (III)
Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką	IV	2014	II	2014	II	2011/2014	słaby (IV)

Źródło: *Monitoring rzek w latach 2011–2016,* Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. *w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* Jednolite Części Wód Powierzchniowych „Dopływ z Lesznowoli" (*RW20001725872*), „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką" (*RW200017272834*)", „Głoskówka" (*RW200017258529*) posiadają zły potencjał ekologiczny oraz są objęte ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Z kolei Jednolita Część Wód Powierzchniowych „Rów Jeziorki" (*RW20001725874*) pomimo złego potencjału ekologicznego, nie została objęta ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Wśród poważnych zagrożeń dla prawidłowego funkcjonowania środowiska jest zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, będące efektem nieprawidłowo prowadzonej gospodarki wodno–ściekowej. Do głównych przyczyn zanieczyszczeń należą m.in.:

1) zrzuty surowych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków pochodzenia rolniczego lub bytowo-gospodarczego;
2) zanieczyszczenia obszarowe, przede wszystkim spływy powierzchniowe z terenów rolniczych;
3) rolnicze wykorzystywanie ścieków do nawożenia pól;
4) stosowanie nawozów i środków ochrony roślin w nadmiernych ilościach;
5) wody opadowe z terenów zurbanizowanych;
6) „dzikie" składowiska odpadów;
7) emisje ścieków ze źródeł przemysłowych i komunalnych;
8) niedostateczne skanalizowanie obszarów zurbanizowanych.

Zanieczyszczenia gleb

Zagrożeniem dla jakości tutejszych gleb może być głównie funkcjonowanie tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu tj. dróg krajowych nr 7 i nr 79 oraz drogi wojewódzkiej nr 721. Gleby położone w ich bezpośrednim sąsiedztwie narażone są w większym stopniu na depozycję zanieczyszczeń pochodzących z pojazdów spalinowych i kumulację soli używanej w okresie zimowym na nawierzchniach dróg.

W granicach gminy Lesznowola stwierdzono dwa obszary występowania szkód w środowisku[27], które dotyczą zanieczyszczenia i uszkodzenia powierzchni ziemi. W obu przypadkach toczy się obecnie postępowanie – egzekucyjne i administracyjne.

Na działkach nr ewid. 119-122 w obr. Stefanowo stwierdzono zanieczyszczenie związkami chemicznymi DDT/DDE/DDD (postępowanie administracyjne dotyczące tego zanieczyszczenia jest w toku). Na działce nr ewid. 47/3 w obr. Stefanowo nastąpiło zanieczyszczenie węglowodorami C12-C35 i składnikami frakcji olejów (toczy się postępowanie egzekucyjne na mocy decyzji Nr WSI.074.8.2011.MZ.6 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 5.06.2012 r.).

W obu przypadkach brak jest informacji o zakończeniu działań remediacyjnych.

Degradacja i zniekształcenia powierzchni terenu

Działalność wydobywcza prowadzi m.in. do zniekształcenia i degradacji powierzchni terenu (zarówno w miejscu wyrobiska, jak i w miejscu magazynowania nadkładu). Skutkiem odkrywkowej eksploatacji kopalin są tylko częściowo odwracalne zmiany w naturalnym krajobrazie. Tereny, na których ustała eksploatacja kopalin należą do gruntów zdegradowanych i zdewastowanych i wymagają rekultywacji.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Przez terytorium Gminy przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, 110 kV i 220 kV, będące źródłem pola elektromagnetycznego.

Szkodliwy wpływ pola elektromagnetycznego i promieniowania elektromagnetycznego generowanego przez napowietrzne linie elektroenergetyczne uzależniony jest od napięcia tych linii, a także od odległości, z jakiej pole oddziałuje na organizmy żywe. Ochrona ludzi przed jego negatywnym wpływem zapewniana jest przez właściwe zagospodarowanie terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych – ograniczenie możliwości lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych do pobytu ludzi w pasie technologicznym linii o odpowiedniej, dostosowanej do napięcia linii, szerokości.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie prowadzi w ramach państwowego monitoringu środowiska okresowe badania kontrolne poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Monitoring ten polega na wykonywaniu cyklicznych pomiarów natężenia składowej elektrycznej pola w przedziale częstotliwości co najmniej od 3MHz do 3000MHz w określonych punktach pomiarowych na terenie województwa mazowieckiego. W 2015 r. w granicach gminy Lesznowola zostały przeprowadzone ostatnie pomiary w zakresie promieniowania elektromagnetycznego[28]. Punkt pomiarowy zlokalizowany był w miejscowości Lesznowola przy ul. Gminnej Rady Narodowej 56A. W badanym punkcie odnotowano poziom natężenia składowej elektrycznej równy 0,66V/m. Badania kontrolne wykazały brak przekroczeń dopuszczalnego poziomu wynoszącego 7V/m.

Ponadto źródłami pola elektromagnetycznego na terenie Gminy są stacje bazowe telefonii komórkowej oraz maszt radiowo–telewizyjny RTCN w Łazach. Instalacje te emitują niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne. Częstotliwość emitowania pól elektromagnetycznych waha się w granicach od 30kHz do 300GHz. Lokalizacja i parametry wymienionych obiektów nie powodują zagrożeń dla zdrowia ludzi.

Zagrożenia nadzwyczajne

Poza zagrożeniami naturalnymi (pożary, wichury, podtopienia i powodzie) na terenie Gminy występują zagrożenia cywilizacyjne związane m.in. z:

1) transportem materiałów niebezpiecznych po drogach kołowych o randze krajowej i wojewódzkiej oraz za pośrednictwem transportu kolejowego;
2) magazynowaniem, dystrybucją i przesyłem produktów gazowych (m.in. potencjalna awaria istniejących gazociągów);
3) awariami linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia.

Nie stwierdzono lokalizacji na terenie gminy Lesznowola zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

[27] geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/

[28] *Monitoring pól elektromagnetycznych w 2015 roku*, WIOŚ

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1. Rozwój Gminy w ujęciu historycznym – najważniejsze wydarzenia

Gmina Lesznowola pomimo swojego rolniczego charakteru posiada długą historię i tradycję. Najstarsze ślady człowieka na jej terenie pochodzą sprzed ok. 3500 p.n.e. Znaleziska archeologiczne odkrywane na obszarze poświadczają istnienie osadnictwa od młodszej epoki kamienia.

Początki gminy Lesznowola i jej rozkwitu wiążą się z jej położeniem na obszarze o dogodnych powiązaniach komunikacyjnych.

Gmina Lesznowola stanowiła dawną wieś książęcą, w późniejszym okresie królewską. Jej nazwa *Leśna Wola* została ustanowiona ze względu na lokalizację Gminy na gruntach leśnych. Słowo *wola* w nazwie Gminy nawiązuje do okresu kolonizacji na prawie niemieckim i sugeruje ono zwolnienie od świadczeń (tzw. wolniznę). Nazwa współczesna stanowi połączenie obu wyrazów.

Herb gminy Lesznowola nawiązuje do heraldyki średniowiecznego Mazowsza. Jest to dwudzielna złota tarcza. W lewej części przedstawiona jest sylweta panny w czerwonej sukni, która trzyma w dłoniach trzy kłosy i kaduceusz. Kłosy związane są z urodzajem, rolnictwem, chlebem i hojnością ziemi, a kaduceusz z tradycjami handlowymi i pokojem. W prawym polu umieszczono postać zielonego skrzydlatego smoka. Widnieje on również w herbie dawnego księstwa czerskiego, w granicach, którego znajdowały się tereny obecnej gminy Lesznowola. Smok symbolizuje prawdę, autorytet, potęgę i czujność.

Pierwsze wzmianki o gminie Lesznowola pochodzą z końca XIII w. i dotyczą wsi Mroków, której istnienie odnotowano w latach 1293-1296 w spisie parafii Diecezji Warszawskiej. Następne informację o gminie Lesznowola pochodzą z 1471 r., kiedy to po podziale księstwa warszawskiego księciu Konradowi III Rudemu przekazane zostało Piaseczno z okolicznymi wsiami, w tym Leśną Wolą. Duże znaczenie dla rozwoju obszaru posiadała nadana w okresie średniowiecza ligota (zwolnienie ze świadczeń podatkowych) dla osadników osiedlających się na jej terenie. Zapoczątkowała ona wzmożony rozkwit handlu. W XVI wieku wieś przestała być własnością książąt mazowieckich i stała się własnością królów polskich aż do rozbiorów. W wyniku rozbiorów dobra lesznowolskie przechodzą na własność króla pruskiego. Następnie w 1826 r. car Mikołaj I przekazał Lesznowolę na własność Rządowi Królestwa Polskiego. W kolejnych latach dobra lesznowolskie przechodziły z rak do rąk. W 1838 r. od wsi Lesznowola odłączają się trzy majątki ziemskie, które funkcjonują od tej pory jako odrębne własności. Są to Janczewice, Nowa Wola oraz Iwiczna. W połowie XIX w. obszar Gminy zamieszkują 1722 osoby. Rok 1856 r. przynosi odłączenie się Magdalenki (dawniej Kolonii Kałuszczyzny). W roku 1867 następuje likwidacja gminy Lesznowola, jej tereny zostają przyłączone do gminy Nowa Iwiczna. Pod koniec XIX w. właścicielem folwarku lesznowolskiego zostaje Juliusz Bagniewski herbu Bawola Głowa. Następne lata przyniosły rozwój infrastruktury społecznej. Powstały m.in. nowe szkoły oraz cmentarze. Na początku XX w. nastąpiła stagnacja wywołana działaniami wojennymi. W okresie II wojny światowej Niemcy w nocy z 27 na 28 maja 1942 r. w Lesie Sękocińskim, w okolicach Magdalenki, dokonali masowej egzekucji 223 więźniów Pawiaka. W 1964 r. w miejscu stracenia więźniów powstaje pomnik ku pamięci tragedii. W cieniu tych tragicznych wydarzeń następuje dalszy rozwój przestrzenny obszaru Gminy. W najnowszej historii Polski zapisała się Magdalenka, jako miejsce rozmów, w latach 1988-1989, pomiędzy przedstawicielami rządu a opozycją, poprzedzających obrady „okrągłego stołu".

4.2. Zasoby dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej

4.2.1. Istniejące formy i zakres ochrony zabytków

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) elementy dziedzictwa kulturowego o wartości zabytkowej podlegają ochronie. Ustanowione na terenie Gminy formy ochrony, o których mowa w ww. ustawie, obejmują wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia ochrony w planach miejscowych. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków realizowana jest poprzez respektowanie zasad ich ochrony zgodnie z wymogami ww. ustawy.

Wójt prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu Gminy. W gminnej ewidencji ujęto zabytki nieruchome: wpisane do rejestru zabytków, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne wyznaczone przez Wójta. Do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków mają zastosowanie ustalenia ochronne zawarte w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

Gmina Lesznowola posiada aktualny Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2018-2022, przyjęty uchwałą Nr 576/XL/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 lutego 2018 r.

4.2.2 Zabytki wpisane do rejestru zabytków

Zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich część lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Na terenie gminy Lesznowola do rejestru zabytków wpisano dwór i park w Lesznowoli oraz cmentarz parafialny w Starej Iwicznej.

Tab. 14. Wykaz obiektów z terenu Gminy wpisanych do rejestru zabytków.

Miejscowość	Nr rejestrowy	Obiekt	Zespół	Data
Lesznowola	1055/399/62 z 19.03.1962 r.	dwór i park	Zespół dworski	II poł. XVIII
Stara Iwiczna	1471 z 09.09.1992 r.	cmentarz parafialny p.w. Zesłania Ducha Św. wraz ze starodrzewem	–	poł. XIX w.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zbytków (stan na 2020 r.).

Fot. 1. Cmentarz parafialny p.w. Zesłania Ducha Św. wraz ze starodrzewem w miejscowości Stara Iwiczna, A. Pustowska, 2019 r.

4.2.3. Zabytki w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

Gminna ewidencja zabytków (GEZ), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami jest prowadzona w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu Gminy. Jest ona podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez samorząd gminny. Gminna Ewidencja Zabytków gminy Lesznowola została przyjęta zarządzeniem Nr 21/2018 Wójta Gminy Lesznowola z dnia 13 lutego 2018 r. *w sprawie przyjęcia Ewidencji Zabytków Gminy Lesznowola na lata 2018-2020* oraz zmieniona zarządzeniem Nr 46/2019 Wójta Gminy Lesznowola z dnia 29 marca 2019 r. *w sprawie zmiany w gminnej ewidencji zabytków Gminy Lesznowola*.

Obejmuje ona 25 zabytków nieruchomych (obiekty użyteczności publicznej, obiekty sakralne, nekropolie i zespoły dworsko-parkowe). W odniesieniu do obiektów wpisanych do GEZ mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu budownictwa.

Do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Lesznowola zostały wpisane następujące obiekty i obszary:

Jastrzębiec

1) park, o powierzchni ok. 5,99 ha;
2) dwór pochodzący z końca XVIII w.;
3) obora – zabudowania gospodarcze zespołu dworskiego, pochodząca z początku XIX w.;
4) stajnia – zabudowania gospodarcze zespołu dworskiego, pochodząca z początku XIX w.;
5) spichlerz – zabudowania gospodarcze zespołu dworskiego, pochodzący z początku XIX w.;

Janczewice

6) cmentarz wojenny; miejsce po cmentarzu wojennym z 1915 r., obecnie dokładna lokalizacja i układ jest nieczytelny, sam cmentarz zdewastowany i nierozpoznawalny;

Lesznowola

7) dwór z II poł. XIX w., wraz z otaczającym drzewostanem;
8) park z poł. XVIII w.;
9) figura św. Jana Niepomucena; ufundowana w 1776 r. przez właścicieli majątku Wojciecha i Salomei Jakubowskich;

Łazy

10) park, założony w XVIII w., o powierzchni ok. 12,7 ha, na jego terenie zlokalizowane są pomniki przyrody – dęby szypułkowe (*Quercus robur*);
11) zakład wychowawczy Caritas, założony przed 1939 r., prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Matki Bożej Miłosierdzia, ośrodek zlokalizowany jest na terenie parku objętego ochroną (pkt 10);
12) cmentarz, utworzony w 1934 r., na terenie cmentarza spoczywają ciała osób zamordowanych w Magdalence, które zostały przeniesione po ekshumacji w 1946 r.;

Magdalenka

13) miejsce pamięci narodowej, utworzone w 1946 r., mogiła zbiorowa i pomnik w miejscu egzekucji upamiętniający rozstrzelanie 223 więźniów 28 maja 1942 r.;

Mroków

14) dwór utworzony w XVIII w. otoczony pozostałościami parku;
15) park utworzony na przełomie XVIII w. i XIX w.;

Podolszyn

16) kapliczka z krzyżem z 1910 r. zlokalizowana u zbiegu ul. Polnej i Olszynowej;

Stara Iwiczna

17) kościół parafialny p.w. Zesłania Ducha Św. (dawny kościół ewangelicko–augsburski) w miejscowości Stara Iwiczna, założony w miejscu starego, drewnianego kościoła w 1893 r.;
18) plebania w miejscowości Stara Iwiczna, pochodząca z 1939 r.;
19) cmentarz parafialny p.w. Zesłania Ducha Św. wraz ze starodrzewiem, założony w pocz. XIX w.;

Zamienie

20) budynek mieszkalny, d. dwór, czas powstania: koniec XIX/XX w.;
21) budynek gospodarczy (spichlerz), czas powstania: koniec XIX/XX w.;
22) budynek techniczny (hydrofornia), czas powstania: koniec XIX/XX w.;
23) budynek techniczny (stacja trafo), czas powstania: koniec XIX/XX w.;

Zgorzała

24) cmentarz epidemiczny; pozostałości cmentarza założonego ok. 1830 r. na planie trójkąta; obecnie zachował się jedynie drewniany krzyż z 1896 r. i kasztanowiec; w granicach dawnego cmentarza brak jest pozostałości nagrobków.

Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków zostały wpisane następujące obiekty i obszary:

Jastrzębiec

1) park, o powierzchni ok. 5,99 ha;

Janczewice

2) cmentarz wojenny; miejsce po cmentarzu wojennym z 1915 r., obecnie dokładna lokalizacja i układ jest nieczytelny, sam cmentarz zdewastowany i nierozpoznawalny;

Lesznowola

3) dwór z II poł. XIX w., wraz z otaczającym drzewostanem;
4) park z poł. XVIII w.;

Łazy

5) park, założony w XVIII w., o powierzchni ok. 12,7 ha, na jego terenie zlokalizowane są pomniki przyrody – dęby szypułkowe (Quercus robur);
6) zakład wychowawczy Caritas, założony przed 1939 r., prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Matki Bożej Miłosierdzia, ośrodek zlokalizowany jest na terenie parku objętego ochroną;
7) cmentarz, utworzony w 1934 r., na terenie cmentarza spoczywają ciała osób zamordowanych w Magdalence, które zostały przeniesione po ekshumacji w 1946 r.;
8) Klasztor Zgromadzenia Sióstr "Matki Bożej Miłosierdzia" – II poł. XIX w.;

Magdalenka

9) miejsce pamięci narodowej, utworzone w 1946 r., mogiła zbiorowa i pomnik w miejscu egzekucji upamiętniający rozstrzelanie 223 więźniów 28 maja 1942 r.;

Mroków

10) dwór utworzony w XVIII w. otoczony pozostałościami parku;
11) park utworzony na przełomie XVIII w. i XIX w.;

Stara Iwiczna

12) kościół parafialny p.w. Zesłania Ducha Św. (dawny kościół ewangelicko–augsburski) w miejscowości Stara Iwiczna, założony w miejscu starego, drewnianego kościoła w 1893 r.;
13) cmentarz parafialny p.w. Zesłania Ducha Św. wraz ze starodrzewiem, założony w pocz. XIX w.;

Zamienie

14) aleja d. majątku w Zamieniu;
15) budynek mieszkalny, d. dwór, czas powstania: koniec XIX/XX w.;
16) budynek gospodarczy (spichlerz), czas powstania: koniec XIX/XX w.;
17) budynek techniczny (hydrofornia), czas powstania: koniec XIX/XX w.;
18) budynek techniczny (stacja trafo), czas powstania: koniec XIX/XX w.;

Zgorzała

19) cmentarz epidemiczny; pozostałości cmentarza założonego ok. 1830 r. na planie trójkąta; obecnie zachował się jedynie drewniany krzyż z 1896 r. i kasztanowiec; w granicach dawnego cmentarza brak jest pozostałości nagrobków.

4.2.4. Zabytki archeologiczne

W granicach gminy Lesznowola ujawniono 58 stanowiska archeologiczne. Na 58 stanowiska archeologiczne, składa się: 91 śladów osadnictwa i punktów osadniczych, 13 osad, 2 miejsca produkcji żelaza i jednego skarbu. Pochodzą one z różnych okresów dziejowych. Najwięcej z nich jest z wczesnej epoki brązu, ale również z neolitu, starożytności, średniowiecza czy nowożytności. Największą liczbę stanowisk archeologicznych zidentyfikowano w części środkowej i środkowo–wschodniej gminy Lesznowola, na terenie obrębów Jazgarzewszczyzna, Wilcza Góra, Nowa Wola oraz Wola Mrokowska.

Tab. 15. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Lp.	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja	Chronologia

1	59-65	1	Janczewice/ Podolszyn	1	Ślad osadnictwa Osada Miejsce produkcji żelaza	STAR L L
2	59-66	22	Zgorzała	1	Ślad osadnictwa	ŚR/XVII-XVIII w.
3	59-66	23	Nowa Wola	2	Ślad osadnictwa	ŚR
4	59-66	24	Nowa Wola	3	Osada Osada Osada Osada Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	PR EB EŻ WŚR PŚR NOW XVII-XVIII w. -
5	59-66	25	Nowa Wola	4	Osada Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	EB XVII-XVIII w. XX w.
6	59-66	26	Nowa Wola	5	Ślad Osadnictwa Ślad Osadnictwa	WŚR NOW
7	60-65	1	Łazy	1	Osada	EB
8	60-65	8	Wólka Kosowska	1	Ślad osadnictwa	STAR/H/L
9	60-65	11	Wólka Kosowska	2	Ślad osadnictwa	STAR/OWR
10	60-65	12	Jabłonowo	1	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	N EB
11	60-65	13	Stefanowo	1	Ślad osadnictwa	WSR/XI-XII w.
12	60-65	14	Stefanowo	2	Ślad osadnictwa	EB
13	60-65	15	Stefanowo	3	Ślad osadnictwa	WEB
14	60-65	16	Łazy	2	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	WEB STAR/OWR STAR
15	60-65	17	Wólka Kosowska	3	Ślad osadnictwa	EB/H
16	60-65	18	Wólka Kosowska/ Mroków	4	Ślad osadnictwa	WEB
17	60-65	19	Mroków	1	Ślad osadnictwa	WEB
18	60-65	20	Mroków	2	Ślad osadnictwa	EB
19	60-65	21	Łazy	3	Ślad osadnictwa	WEB
20	60-65	22	Łazy	4	Ślad osadnictwa	EB
21	60-65	23	Łazy	5	Ślad osadnictwa Osada	WEB EB
22	60-65	24	Łazy	6	Ślad osadnictwa	WEB
23	60-65	25	Łazy	8	Skarb	XVII w.
24	60-65	27	Wilcza Góra	9	Ślad osadnictwa	EK/N/WEB
25	60-66	28	Jazgarzewszczyzna	1	Ślad osadnictwa Miejsce produkcji żelaza	STAR L/OWR
26	60-66	29	Stara Iwiczna	1	Ślad osadnictwa	STAR/EB
27	60-66	30	Jazgarzewszczyzna /Stara Iwiczna	2	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	WEB H/L
28	60-66	31	Jazgarzewszczyzna	3	Ślad osadnictwa	M/N
29	60-66	32	Jazgarzewszczyzna	4	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	N N WEB
30	60-66	33	Jazgarzewszczyzna	5	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	N WEB STAR
31	60-66	35	Jazgarzewszczyzna	6	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	WEB H/L STAR
32	60-66	36	Jazgarzewszczyzna	7	Ślad osadnictwa	WEB
33	60-66	37	Jazgarzewszczyzna	8	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	WEB EB/H
34	60-66	38	Jazgarzewszczyzna	9	Ślad osadnictwa	N
35	60-66	47	Wilcza Góra	1	Ślad osadnictwa	N
36	60-66	50	Wilcza Góra	2	Ślad osadnictwa	N
37	60-66	51	Wilcza Góra	3	Osada Osada	WEB EB
38	60-66	52	Jazgarzewszczyzna/ Wilcza Góra	10	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	N WEB

					Ślad osadnictwa	EB
39	60-66	53	Wilcza Góra	4	Ślad osadnictwa	STAR/N
40	60-66	54	Wilcza Góra	5	Ślad osadnictwa	WEB
41	60-66	55	Wilcza Góra	6	Ślad osadnictwa	WEB
42	60-66	56	Wilcza Góra	7	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	N N/WEB WEB
43	60-66	57	Wilcza Góra	8	Ślad osadnictwa	N
44	60-66	58	Wilcza Góra	9	Ślad osadnictwa Osada Ślad osadnictwa Osada Osada	N/WEB N/WEB WEB EŻ NOW
45	60-66	59	Lesznowola	1	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	STAR/OWR ŚR
46	60-66	63	Wilcza Góra	10	Ślad osadnictwa	N
47	60-66	66	Nowa Wola	6	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	EB WŚR PŚR XVI-XIX w.
48	60-66	67	Nowa Wola	7	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	EŻ WŚR NOW
49	60-66	68	Nowa Wola	8	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Znalezisko luźne	EŻ XVII-XVIII w. XVIII-XIX w. XX w.
50	60-66	69	Nowa Wola	9	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	NOW XVIII-XIX w.
51	60-66	70	Kolonia Lesznowola	1	Ślad osadnictwa	XVII-XIX w.
52	61-64	25	Kosów	1	Ślad osadnictwa	OWR
53	61-65	49	Kolonia Mrokowska	1	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	EK/WEB WEB
54	61-65	50	Kolonia Mrokowska	2	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	EK/WEB STAR (N/WEB)
55	61-65	63	Wola Mrokowska	1	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	EK/WEB WEB WŚR
56	61-65	65	Wola Mrokowska	3	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	EK/WEB WEB WŚR/ŚR
57	61-65	66	Wola Mrokowska	4	Ślad osadnictwa	WŚR/ŚR
58	61-65	67	Wola Mrokowska	5	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	WEB STAR ŚR XV-XVII w.

Oznaczenia chronologii:
PR – PRADZIEJE; EK – EPOKA KAMIENIA; M –MEZOLIT, N – NEOLIT; WEŻ – WCZESNA EPOKA ŻELAZA; EŻ - EPOKA ŻELAZA; WEB – WCZESNA EPOKA BRĄZU; EB – EPOKA BRĄZU; OWR – OKRES WPŁYWOW RZYMSKICH; H/L – OKRES HALSZTACKI/OKRES LATEŃSKI; WŚR – WCZESNE ŚREDNIOWIECZE; ŚR – ŚREDNIOWIECZE; PŚR – PÓŹNE ŚREDNIOWIECZE; NOW – NOWOŻYTNOŚĆ; STAR - STAROŻYTNOŚĆ

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Narodowego Instytutu Dziedzictwa (stan na I poł. 2021 r.).

Niektóre stanowiska archeologiczne, m.in. w skutek prac budowlanych, zostały w części zniszczone, inne zostały w ubiegłych latach w części lub w całości przebadane i udostępnione do zabudowy i zagospodarowania. W związku z powyższym nie będą uwzględniane (w całości lub części), przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunkach Studium w sposób ideograficzny i przybliżony.

4.2.5. Dobra kultury współczesnej

Dobra kultury, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* to niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Dla gminy Lesznowola nie został sporządzony spis dóbr kultury współczesnej. Dla potrzeb Studium dokonano próby określenia gminnego zasobu dóbr kultury współczesnej. Jako wymóg dla włączenia obiektu lub zespołu obiektów do zbioru dóbr kultury współczesnej przyjęto następujące kryteria:

1) nowatorstwo w zakresie rozwiązań architektonicznych, urbanistycznych i technicznych;
2) tworzenie wartości przestrzennej samodzielnie lub poprzez współistnienie z innymi obiektami lub tworzenie warunków dla dalszego wartościowego rozwoju miejsca lokalizacji;
3) budowanie „tradycji miejsca" – funkcjonowanie jako obiekt szczególny, rozpoznawalny;
4) wartość tworząca korzystny wizerunek Gminy;
5) wartość artystyczna lub historyczna;
6) uznanie – przyznane wyróżnienia i nagrody.

Przeprowadzona analiza nie wykazała występowania na terenie Gminy obiektów kwalifikujących się do uznania za dobra kultury współczesnej.

4.2.6. Miejsca i pomniki pamięci narodowej

Na terenie Gminy istnieją miejsca pamięci narodowej upamiętniające ofiary II wojny światowej, do których należą:

1) **kwatera więźniów** Pawiaka na cmentarzu, przy ul. ks. H. Słojewskiego w **Łazach**;
2) **pomnik** upamiętniający rozstrzelanie 223 więźniów (208 Pawiaka i 15 Ravensbrück) 28 maja 1942 r. w **lesie magdaleńskim**;
3) **pomnik** bohaterów polskiego Państwa Podziemnego 1939 – 1945, w lesie na wschód od ul. ks. H. Słojewskiego **w Magdalence**;
4) **tablica** poświęcona żołnierzom kompanii VI rejonu „Polesie", w kościele parafialnym p.w. św. Marii Magdaleny przy ul. ks. H. Słojewskiego 19 **w Łazach**;
5) **kapliczka** upamiętniająca 10. rocznicę odzyskania niepodległości znajdująca się na terenie przy kościele p.w. Zesłania Ducha Świętego w **Starej Iwicznej**.

4.2.7. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

W granicach Gminy nie występują Pomniki Zagłady, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. *o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady*.

4.3. Krajobraz kulturowy Gminy i wymogi jego ochrony. Elementy tożsamości Gminy

Krajobraz kulturowy, jako historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka przestrzeń, zawierająca wytwory cywilizacji ludzkiej i elementy przyrodnicze oraz lokalną tradycję.

Ochrona krajobrazu kulturowego może być realizowana poprzez ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustanowienie w formie uchwały rady gminy zespołu przyrodniczo–krajobrazowego lub parku kulturowego lub rozporządzenia wojewody o wpisie do rejestru zabytków.

W gminie Lesznowola prawna ochrona krajobrazu kulturowego realizowana jest poprzez ustalenie ochrony konserwatorskiej w formie wpisu do rejestru zabytków, ustalenia ochrony w planach miejscowych oraz przestrzeganie przepisów prawa zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa.

Istotnym elementem krajobrazu Gminy, stanowiącym o jej tożsamości, są założenia przestrzenne.

Tab. 16. Założenia przestrzenne w gminie Lesznowola.

Lp.	Miejscowość	Uwagi
1.	Lesznowola – zespół dworski	Park o powierzchni 2,4 ha wraz z dworem założony w II poł. XVIII w.; wpisany do rejestru zabytków
2.	Łazy – zespół parkowy	Park o powierzchni 12,7 ha założony w XVIII w. wraz z zakładem wychowawczym caritas powstałym przed 1939 r. – siedziba Zgromadzenia Sióstr Matki Bożej Miłosierdzia
3.	Mroków – zespół dworsko–parkowy	Park utworzony na przełomie XVIII i XIX w. wraz z dworem wybudowanym w XVIII w.
4.	Jastrzębiec – zespół dworsko–parkowy	Park o powierzchni 5,99 ha wraz z dworem pochodzącym z końca XVIII w. oraz zabudowaniami gospodarczymi z początku XIX w.

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Gminnej Ewidencji Zabytków* oraz *rejestru zabytków województwa mazowieckiego*.

Podstawowymi elementami krajobrazu wyznaczającymi tożsamość Gminy są:
1) dolina rzeki Utraty i rzeki Raszynki;
2) założenia przestrzenne – zespoły dworsko–parkowe;
3) krajobraz rolniczy;
4) krajobraz leśny miejscowości Magdalenka.

4.4. Stan dziedzictwa kulturowego. Główne problemy i zagrożenia

Podstawowym zagrożeniem jest brak rzeczywistej opieki nad zabytkami. Niektóre zabytki zarówno wpisane do rejestru, jak i te ujęte w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji znajdują się w złym stanie. W celu zachowania wartości zabytkowych wymagają one przeprowadzenia działań remontowych, prac konserwatorskich i prac restauratorskich.

Gmina Lesznowola posiada Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2018-2022, przyjęty uchwałą Nr 576/XL/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 lutego 2018 r., w ramach, którego wskazano główne problemy oraz zagrożenia dla dziedzictwa kulturowego Gminy. Wśród najważniejszych zagrożeń wskazuje się:
1) postępującą dekapitalizację zasobu zabytkowego;
2) ograniczenia finansowe na realizację inwestycji;
3) degradację stanowisk archeologicznych;
4) niedostosowanie działań inwestycyjnych do charakteru zabytkowej zabudowy;
5) podatność zabytków na niszczenie.

Brak jakiejkolwiek informacji umieszczonej na obiektach zabytkowych powoduje, iż ich wartość historyczna i kulturowa jest często niedostrzegana i niedoceniana.

Zagrożeniem dla krajobrazu kulturowego Gminy, zwłaszcza historycznych układów przestrzennych, jest silna presja realizacji nowej, współczesnej zabudowy, nierespektującej cech historycznego rozplanowania.

Poza zagrożeniami dotyczącymi bezpośrednio obiektów zabytkowych, na stan dziedzictwa kulturowego niekorzystnie wpływać może również jego bezpośrednie otoczenie, tj. potencjalna nowa zabudowa, mogąca przybierać skalę i formy niekorespondujące z obiektem zabytkowym, burząca ukształtowany ład przestrzenny, ignorująca wartość zabytku, przysłaniająca go.

4.5. Polityka Gminy w zakresie ochrony zabytków

Realizując wymagania ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* Wójt Gminy Lesznowola prowadzi gminną ewidencję zabytków. Dnia 13 lutego 2018 r. Wójta Gminy wydała zarządzenie Nr 21/2018 *w sprawie przyjęcia Ewidencji Zabytków Gminy Lesznowola na lata 2018-2020*.

Gmina Lesznowola posiada *Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2018-2022* przyjęty uchwałą Nr 576/XL/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Lesznowola na lata 2018-2022.

Ustalenia ochrony dla obiektów zabytkowych, w tym stanowisk archeologicznych, zawarta jest w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, w tym granice krajobrazów priorytetowych

Audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru województwa. Zawiera on m.in. rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów oraz wyznaczone zostają w nim granice krajobrazów priorytetowych. Dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego. Po uchwaleniu audytu krajobrazowego konieczne będzie uwzględnienie w polityce przestrzennej i dokumentach na szczeblu gminnym (w tym Studium) jego zapisów dotyczących obszaru Gminy.

6. Sytuacja społeczno-ekonomiczna Gminy. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

6.1. Tendencje rozwoju demograficznego i gospodarczego

6.1.1. Sytuacja i prognozy demograficzne

Gminę Lesznowola zamieszkuje 29 083 mieszkańców, w tym 18 395 mężczyzn i 19 215 kobiet[29]. Liczbę ludności w podziale na poszczególne sołectwa zamieszczono w poniższej tabeli.

Średnia gęstość zaludnienia Gminy to 411 os./km^2, co stanowi wysoką wartość w porównaniu do gęstości zaludnienia w powiecie piaseczyńskim (341 os./km^2) i gęstości zaludnienia w województwie mazowieckim (155 os./km^2)[30].

Tab. 17. Liczba ludności i gęstość zaludnienia poszczególnych miejscowości gminy Lesznowola.

Sołectwa/wsie wchodzące w skład sołectw	Liczba mieszkańców stałego pobytu na dzień 30.06.2023 r.	% ogólnej liczby ludności gminy	Powierzchnia sołectwa [km^2]	Gęstość zaludnienia (l. mieszk./km^2)
Garbatka	303	1	1,78	170
Garbatka				
PAN Jastrzębiec				
Jabłonowo	368	1	1,64	224
Jabłonowo				
Kolonia Warszawska				
Janczewice	220	1	2,42	91
Jazgarzewszczyzna	1209	4	2,69	449
Jazgarzewszczyzna				
Łoziska				
Lesznowola	2641	9	6,23	424
Lesznowola				
Lesznowola Pole				
Kolonia Lesznowolska				
Łazy i Łazy II	2865	9	6,65	431
Łazy				
Łazy II				
PGR i Radiostacja Łazy				
Magdalenka	1433	5	7,16	200
Marysin	301	1	1,26	239
Mroków	835	3	5,17	162
Mroków				
Stachowo				
Kolonia Mrokowska				
Mysiadło	3639	12	2,01	1810
Nowa Iwiczna	4258	14	1,72	2476
Nowa Wola	3234	11	6,15	526
Podolszyn	230	1	1,82	126
Stara Iwiczna	1259	4	1,78	707
Stefanowo	603	2	2,55	236
Stefanowo				
Leszczynka				
Wilcza Góra	828	3	2,56	323
Władysławów	521	2	2,73	191
Wola Mrokowska	1538	5	4,24	363
Wola Mrokowska				
Warszawianka				
Wólka Kosowska	854	3	5,75	149
Wólka Kosowska				
Kosów PAN				

[29] zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS na I półrocze 2023 r.
[30] Ibid.

Kosów wieś				
Zamienie	1288	4	0,84	1533
Zgorzała	2098	7	2,10	999
Razem	**30525**	**100**	**69,27**	**441**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Lesznowola

W ostatnich latach (2008–2023) liczba mieszkańców gminy Lesznowola dynamicznie wzrastała. Największy wzrost w ciągu minionej dekady odnotowany został na przełomie 2009/2010, 2017/2018, 2018/2019. Liczba ludności w tych latach zwiększała się rocznie o ponad tysiąc osób. Ewenementem był przełom rok 2020. Względem 2019 roku przybyło 5419 osób.

Największą liczbę ludności wśród obrębów ewidencyjnych na terenie gminy Lesznowola posiadają sołectwa Nowa Iwiczna oraz Mysiadło. Znaczną liczba ludności mają także sołectwa Nowa Wola, Łazy, Lesznowola, Zgorzała, Wola Mrokowska, Magdalenka, Zamienie, Stara Iwiczna i Jazgarzewszczyzna . Najmniej zaludnionymi sołectwami są z kolei: Janczewice, Garbatka i Marysin.

Do najgęściej zaludnionych sołectw należą: Nowa Iwiczna – 2476 os./km^2 oraz Mysiadło 1810 os./km^2, zaś wśród sołectw o najmniejszym zaludnieniu znajdują się Janczewice – 91 os./km^2, Wólka Kosowska – 149os./km^2 oraz Mroków – 162 os./km^2.

Tab. 18. Ludność gminy Lesznowola wg wieku i płci w latach 2008–2023.

Lata	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni
2008	18 002	9 247	8 755
2009	18 867	9 720	9 147
2010	20 517	10 554	9 963
2011	21 469	11 048	10 421
2012	22 185	11 414	10 771
2013	22 904	11 788	11 116
2014	23 581	12 107	11 474
2015	24 486	12 577	11 909
2016	25 129	12 879	12 250
2017	25 976	13 352	12 624
2018	27 203	13 959	13 244
2019	28 500	14 596	13 904
2020	33 919	17 344	16 575
2021	35 219	18 002	17 217
2022	36 792	18 815	17 977
I poł. 2023	37610	19215	18395

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS (aktualizacja danych 08.2023).

Zgodnie z danymi GUS na przełomie ostatnich 15 lat liczba mieszkańców Gminy znacznie wzrosła. Proces ten następował w sposób bardzo dynamiczny. W okresie tym nie odnotowano również żadnego spadku ludności. Liczba ludności wzrosła z liczby 18 002 osób w 2008 r. do 37 610 osób w I półroczu 2023 r., co oznacza wzrost na poziomie ok. 108% (19 608 osób). Na wzrost liczby mieszkańców wpływ posiada przede wszystkim wysoki przyrost naturalny oraz dodatnie saldo migracji. Gmina Lesznowola zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta stołecznego Warszawy, co przyczynia się do znacznego napływu nowych mieszkańców.

Bezwzględna wartość przyrostu naturalnego od 2008 r. rośnie, z zahamowaniem wzrostu w latach 2012-2014, 2017 oraz w latach 2019-2021. Wartości jednak utrzymywały się wciąż na dodatnim poziomie, mieszcząc się w przedziale od 127 do 348 osób.

Dobra sytuacja Gminy widoczna jest, gdy porówna się wartości zawarte w tabeli poniżej do ich odpowiedników w innych gminach wiejskich w powiecie piaseczyńskim. Większość obszarów wiejskich w granicach powiatu piaseczyńskiego posiada znaczną tendencje ujemną w zakresie przyrostu naturalnego. Wyjątkiem jest gmina Prażmów, która w 2018 r. osiągnęła przyrost naturalny w przeliczeniu na 1000

mieszkańców na poziomie 3,39, jednakże od 2019 roku notuje ona stały spadek, a od 2020 roku wartości ujemne wskaźnika. Średni przyrost naturalny w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w powiecie piaseczyńskim wynosił 3,27, zaś w województwie mazowieckim 0,05.

Tab. 19. Przyrost naturalny w gminie Lesznowola w latach 2008–2022.

Przyrost naturalny	A	B
2008	127	7,31
2009	159	8,7
2010	171	8,53
2011	175	8,34
2012	160	7,33
2013	168	7,45
2014	174	7,49
2015	252	10,47
2016	277	11,11
2017	241	9,44
2018	266	9,99
2019	274	9,84
2020	284	8,55
2021	322	9,31
2022	348	9,68

A – bezwzględna wartość przyrostu naturalnego; B – przyrost naturalny w przeliczeniu na 1000 mieszkańców
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (aktualizacja danych 08.2023).

W latach 2008-2022 saldo migracji zawsze osiągało wartości dodatnie, mieszczące się w przedziale od 503 osób w 2020 r. do 1045 osób w 2019 r. W przeliczeniu na 1000 osób zwykle wahało się między wartościami 20,3 a 40,2. Gmina bardzo korzystnie wyróżniała się wśród innych gmin wiejskich powiatu piaseczyńskiego, gdzie średnie saldo migracji wynosi 3,0.

Tab. 20. Saldo migracji w gminie Lesznowola w latach 2008–2022.

Saldo migracji	A	B
2008	626	35,5
2009	684	37
2010	806	40,2
2011	777	37
2012	530	24,3
2013	551	24,4
2014	510	21,9
2015	x	x
2016	507	20,3
2017	625	24,5
2018	945	35,5
2019	1045	37,5
2020	503	29,5
2021	525	29,1
2022	601	32,7

A – bezwzględna wartość salda migracji; B – saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców
x – brak informacji ze względu na wysoki błąd losowy próby
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bank Danych Lokalnych GUS (aktualizacja danych 08.2023).

Najliczniejszą grupę w gminie Lesznowola stanowi ludność w wieku produkcyjnym (63,8% całej populacji), kolejną grupą jest ludność w wieku przedprodukcyjnym (23,7% populacji), najmniejszy odsetek stanowi ludność w wieku poprodukcyjnym (12,5%). Współczynnik obciążenia demograficznego w gminie Lesznowola wynosi 56,8%. Oznacza to, iż na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada 57 osób w wieku nieprodukcyjnym. Właściwa proporcja między grupą ludności pracującej i grupami ludności niepracującej (dzieci, osoby starsze) ma istotne znaczenie dla sprawnego funkcjonowania poszczególnych jednostek terytorialnych, regionów jak i całego państwa. Zmiana tej proporcji, polegająca na wzroście ludności w wieku nieprodukcyjnym, powoduje zmniejszanie się zasobów pracy oraz generuje koszty utrzymania grup niepracujących (m.in. wzrost kosztów usług medycznych i opiekuńczych dla ludzi starszych), co istotnie hamuje wzrost gospodarczy.

Tab. 21. Ludność gminy Lesznowola wg ekonomicznych grup wieku w 2022 r.

Ekonomiczne grupy wieku	**Liczba ludności**			
	ogółem	**mężczyźni**	**kobiety**	**współczynnik feminizacji** (liczba kobiet na 100 mężczyzn)
Gmina ogółem	36 792	17 977	18 815	105
przedprodukcyjny (≤14 lat)	8 725	4 434	4 291	96,7
produkcyjny (M 15–64 lat / K 15–59 lat)	23 457	11 849	11 608	97,9
poprodukcyjny (M ≥65 lat / K ≥ 59 lat)	4 610	1 694	2 916	172,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS (aktualizacja danych 08.2023).

Gminę Lesznowola zamieszkuje nieznacznie więcej kobiet niż mężczyzn. Wskaźnik feminizacji w 2022 r. wyniósł 105. Cechą charakterystyczną, co przedstawia powyższa tabela, jest dominacja mężczyzn w grupach przedprodukcyjnej i produkcyjnej oraz znaczna dysproporcja wskazująca na przewagę kobiet w grupie poprodukcyjnej. Sytuacja ta charakterystyczna jest dla większości gmin w Polsce.

Dane statystyczne dotyczą osób zameldowanych. Część osób zamieszkuje na terenie Gminy bez zameldowania i tym samym nie są uwzględniane w statystykach. Próba oszacowania liczby mieszkańców na podstawie ilości wody sprzedanej z wodociągu gospodarstwom domowym oraz przeciętnej normy zużycia wody w gospodarstwach domowych prowadzi do wniosku, iż na terenie Gminy w 2022 roku mogło zamieszkiwać nawet 39 tys. osób. Wg danych GUS, w 2022 r. w czasie doby do gospodarstw domowych sprzedano z wodociągu 3,9 dam^3, czyli 3900 m^3 wody. Przyjmując zużycie wody na poziomie 0,1 m^3/dobę/mieszkańca (przeciętnej normy zużycia wody w gospodarstwach domowych w mieszkaniach wyposażonych w lokalne źródło ciepłej wody) otrzymujemy liczbę 54 tys. mieszkańców (3 900:0,1=39 000), o 2208 osób większą, niż wg danych GUS.

Analiza powyższych wskaźników wykazała, że w gminie Lesznowola następuje stały, bardzo dynamiczny wzrost liczby ludności, co uwidacznia się szczególnie na tle innych gmin wiejskich w powiecie piaseczyńskim i ogólnie w kraju. Zjawisko wzrostu liczby ludności należy uznać za korzystne, gdyż świadczy o wysokiej atrakcyjności Gminy zarówno jako miejsca zamieszkania, jak i pracy, a także pozytywnie wpływa na możliwości dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego. Upraszczając: wzrost liczby ludności skutkuje większą konsumpcją, wzrostem zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne (oświata, kultura, rozrywka), przez co „napędza" rozwój różnych branż lokalnej gospodarki. Jednocześnie wzrost liczby ludności wiąże się z rosnącymi oczekiwaniami wobec zaspokojenia potrzeb mieszkańców, z czego znaczna część realizowana jest w ramach wypełniania zadań własnych gminy, co przekłada się na większą potrzebę prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej i świadomego kształtowania rozwoju zabudowy tak, by stał się jednym z powodów rozwoju Gminy, a nie źródłem problemów.

Prognoza demograficzna

Prognozowaną liczbę ludności dla gminy Lesznowola określono w oparciu o opublikowaną przez GUS *Prognozę ludności gmin na lata 2017 – 2030* (sierpień 2017 r.), sporządzoną w oparciu o założenia *Prognozy ludności Polski na lata 2014–2050* oraz *Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 – 2050* z uwzględnieniem procesów demograficznych zachodzących na obszarze Gminy po sporządzeniu ww. dokumentów. *Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030* za punkt wyjściowy przyjmuje stan ludności aktualny na dzień 31.12.2016 r. Oszacowano, iż liczba ludności na terenie gminy Lesznowola będzie odnotowywała stały wzrost. Wg przyjętych szacunków do 2030 roku liczba mieszkańców Gminy

ma wynieść 33 328 osób. W oparciu o faktyczną dynamikę przyrostu liczby mieszkańców w latach 2017-2022, znacząco większą, niż przyjęto w ww. prognozie (w 2017 r. o 847 (zakładano 674), w 2018 r. o 1227 (zakładano 654), w 2019 r. o 1297 (zakładano 639), w 2020 r. o 5419 (zakładano 626), w 2021 r. o 1300 (zakładano 607), w 2022 r. o 1573 (zakładano 592), należy założyć, iż liczba mieszkańców Gminy będzie znacząco wyższa, niż przewidywano w *Prognozie*. Już na końcu 2019 r. liczba ludności gminy Lesznowola wynosząca 28 500 osób przekraczała o 1404 osoby szacunki na ten okres zawarte w *Prognozie ludności gmin na lata 2017–2030* sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny. W 2020 r. różnica ta wyniosła 6197 osób, w 2021 r. 6890 osób, a w 2022 r. 7871 osób. W 2020 r. (po 4 latach od sporządzenia *Prognozy*) liczba ludności Gminy osiągnęła liczbę ludności prognozowaną przez GUS na 2030 r.

Tab. 22. Prognoza ludności gminy Lesznowola na lata 2017–2030.

Rok	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni
2016	25 129	12 879	12 250
2017	25 803	13 243	12 560
2018	26 457	13 591	12 866
2019	27 096	13 934	13 162
2020	27 722	14 264	13 458
2021	28 329	14 576	13 753
2022	28 921	14 886	14 035
2023	29 497	15 186	14 311
2024	30 062	15 481	14 581
2025	30 618	15 773	14 845
2026	31 164	16 064	15 100
2027	31 709	16 352	15 357
2028	32 249	16 642	15 607
2029	32 790	16 929	15 861
2030	33 328	17 211	16 117

Źródło: *Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030,* Bank Danych Lokalnych GUS, 2017 r.

Na potrzeby określenia zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano krzywą wzrostu liczby ludności przyjętą dla potrzeb *Prognozy ludności gmin na lata 2017–2030* skorygowaną w oparciu o faktyczne wielkości wzrostu w latach 2017-2022. Przyjęto, iż utrzymywać się będzie dotychczasowy trend wzrostu liczby mieszkańców i w 2023 roku wyniesie 1500 osób, w latach 2024-2030 będzie nieznacznie wzrastał i w 2030 r. osiągnie poziom 1850 osób. Tym samym liczba ludności gminy Lesznowola w 2030 roku wyniesie ok. 50192 osób. Najistotniejszym czynnikiem wpływającym na wzrost liczby mieszkańców do 2030 roku będzie wysoki poziom migracji, napływ mieszkańców z terenu Polski oraz mieszkańców spoza terytorium Polski. Mniejsze znaczenie będzie miał przyrost naturalny.

Po 2030 roku poziom wzrostu liczby mieszkańców będzie sukcesywnie malał, by osiągnąć w 2052 r. poziom 750 osób. Przyczyną tego będzie zmniejszające się saldo migracji (znaczące osłabienie potencjału migracyjnego w skali Polski). Wrastać będzie natomiast przyrost naturalny w oparciu o potencjał demograficzny zbudowany w wyniku wcześniejszego napływu mieszkańców w wieku produkcyjnym. Przy takich założeniach liczba mieszkańców Gminy na koniec 2052 roku wyniesie ok. 78 242 osób (zwiększenie liczby mieszkańców o 41 450 osób w stosunku do 2022 roku). Na podstawie art. 10 ust. 5 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowani przestrzennym*, biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażająca się w możliwości zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30% w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat, można przyjąć zwiększenie się liczby mieszkańców o nie więcej niż 53 885 osób. W konsekwencji powyższego zapotrzebowanie na nową zabudowę na terenie Gminy do końca 2052 r. należy rozpatrywać dla potencjalnych **90 677** mieszkańców.

Prognoza zmian w strukturze ludności

Ze względu na dużą w ostatnich latach zmienność wskaźników demograficznych (przyrostu naturalnego, salda migracji), prognozowanie tendencji zmian struktury ludności Gminy przysparza dużo trudności. Biorąc jednak pod uwagę zarówno trendy ogólnokrajowe jak i międzynarodowe oraz fakt, iż głównym czynnikiem wpływającym na strukturę demograficzną Gminy jest zjawisko napływu dużej liczby osób w wieku produkcyjnym, w zakresie prawdopodobnych zmian struktury ludności można się spodziewać:

1) niewielkiego wzrostu bezwzględnej wartości salda migracji w okresie najbliższych kilku lat oraz jego znaczącego zmniejszenia się w dalszej perspektywie;
2) wzrostu ogólnej liczby młodzieży i dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym, przy jednoczesnym znacznym spadku jej udziału w ogólnej liczbie mieszkańców;
3) wzrostu liczby ludności w wieku produkcyjnym, przy jednoczesnym wzroście jej udziału w ogólnej liczbie mieszkańców;
4) w dalszej perspektywie wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym zarówno w liczbie bezwzględnej, jak i w udziale w ogólnej liczbie mieszkańców.

Prognozowane zmiany w strukturze ludności pociągną za sobą zwiększanie zapotrzebowania na:

1) nowe tereny inwestycyjne, zarówno pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, jak i usługowego;
2) nowe miejsca pracy;
3) usługi społeczne, w tym dla osób starszych oraz dzieci i młodzieży.

6.1.2. Struktura działalności gospodarczej

Podmioty gospodarcze, działalność usługowa

Liczba podmiotów gospodarczych w gminie Lesznowola w ostatnich 6–ciu latach wahała się. Najwięcej podmiotów gospodarczych na terenie Gminy zostało zarejestrowanych w 2014 roku, najmniej zaś w 2016 roku.

Wśród nowo rejestrowanych podmiotów dominują te z sektora prywatnego, z wyraźną przewagą osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Na obszarze Gminy licznie przybywały w latach 2011–2014 spółki handlowe, w tym spółki z udziałem kapitału zagranicznego. Ostatni podmiot sektora publicznego zarejestrowany został w 2021 roku. Dane obrazujące liczbę powstających w ostatnich latach przedsiębiorstw zawiera poniższa tabela. Wartości w niej zawarte świadczą o wysokim rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i korzystnych warunkach prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Gminy.

Tab. 23. Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Lesznowola w latach 2011–2022 roku.

Sektor własnościowy		Lata											
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		Gmina ogółem											
Sektor publiczny	**Ogółem**	–	–	2	1	1	–	–	–	–	–	1	–
	Państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	–	–	1	1	1	–	–	–	–	–	1	–
	Spółki handlowe	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sektor prywatny	**Ogółem**	586	560	572	638	428	391	397	434	439	394	445	509
	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	299	277	302	330	334	351	374	390	410	361	414	477
	Spółki handlowe	269	228	243	260	48	12	4	15	2	1	1	2
	Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	227	175	192	212	43	10	2	5	1	0	1	1
	Spółdzielnie	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

	Fundacje	–	5	3	2	1	4	2	5	5	4	3	1
	Stowarzyszenia i organizacje społeczne	3	9	1	7	12	11	2	5	7	9	5	9
Razem:		586	560	574	639	429	391	397	434	439	394	445	509

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w gminie Lesznowola znajdują się zarówno przedsiębiorstwa publiczne, jak i prywatne. Mniejsze znaczenie odgrywa sektor publiczny. W 2022 roku w gminie Lesznowola nie powstały żadne nowe jednostki.

Sektor prywatny jest zdecydowanie liczniej reprezentowany. Na terenie Gminy w 2022 roku powstało 509 podmiotów. Wśród podmiotów prywatnych dominują osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, w 2022 roku powstało 477 nowych podmiotów. Szczegółową liczbę podmiotów wg form prawnych przedstawia tabela poniżej.

Tab. 24. Struktura podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w roku 2018 r.

Sektor własnościowy		**Gmina ogółem**
Sektor publiczny	**Ogółem**	**29**
	Państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	16
	Spółki handlowe	10
	Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	1
Sektor prywatny	**Ogółem**	**7 973**
	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	3 901
	Spółki handlowe	3 511
	Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	2 552
	Spółdzielnie	2
	Fundacje	33
	Stowarzyszenia i organizacje społeczne	77

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W strukturze podmiotów gospodarczych nowo zarejestrowanych na terenie Gminy w 2022 r. wyraźnie dominuje sekcja G, obejmująca handel hurtowy i detaliczny oraz naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle, oraz sekcja M, obejmująca działalność profesjonalną, naukową i techniczną.

Znacznym zainteresowaniem cieszy się także budownictwo (sekcja F), transport i gospodarka magazynowa (sekcja H) oraz informacja i komunikacja (sekcja J).

Jak wynika z powyższej analizy oraz danych przedstawionych w tabeli poniżej w gminie Lesznowola funkcjonuje wiele przedsiębiorstw o różnorodnym zakresie działalności – służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb w zakresie handlu detalicznego i usług, jak i oferujących również towary i usługi bardziej specjalistyczne.

Tab. 25. Podmioty gospodarcze nowo zarejestrowane na terenie gminy Lesznowola wg sekcji PKD w 2022 roku.

Sekcja	**Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów**
A – Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	3
B – Górnictwo i wydobywanie	–
C – Przetwórstwo przemysłowe	20
D – Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	–
E - Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	–
F – Budownictwo	52
G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawy pojazdów mechanicznych i motocykli	255

H – Transport i gospodarka magazynowa	36
I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	22
J – Informacja i komunikacja	124
K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	8
L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	27
M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	108
N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	55
O – Administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	–
P – Edukacja	35
Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	16
R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	8
S i T– Pozostała działalność usługowa	41
U – Organizacje i zespoły eksterytorialne	–
Razem:	**810**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bank Danych Lokalnych GUS.

Gospodarka rolna

Rolnictwo odgrywa coraz mniejszą rolę w gospodarce Gminy. W 2020 r. w całej gminie Lesznowola znajdowało się 429 gospodarstw rolnych, z czego aż 426 było gospodarstwami indywidulanymi. Wśród gospodarstw dominują średnie o powierzchni 1,0 – 5,0 ha, stanowią one 57% ogółu. Kolejną grupą gospodarstw są te o wielkości 5,0 – 10,0 ha, stanowią one 26%. Najmniej jest gospodarstw do 1,0 ha (3%), w przedziale 10,0 – 15,0 ha (5%) i powyżej 15,0 ha (8%)[31].

Jeżeli chodzi o strukturę dochodów gospodarstw indywidualnych, gospodarstwa domowe, w których ponad 50% dochodów ogółem stanowiły dochody z działalności rolniczej stanowiły 27% ogółu (115). Gospodarstwa w których ponad 50% dochodów ogółem stanowiły dochody z działalności pozarolniczej stanowiły 17% ogółu (73), gospodarstwa domowe, w których ponad 50% dochodów ogółem stanowiły dochody z pracy najemnej stanowiły 27% ogółu (116), gospodarstwa domowe, w których ponad 50% dochodów ogółem stanowiły dochody z emerytury i renty stanowiły 13% ogółu (55), gospodarstwa domowe, w których ponad 50% dochodów ogółem stanowiły dochody z niezarobkowych źródeł utrzymania poza emeryturą i rentą stanowiły 4% ogółu (16).

Na terenie gminy Lesznowola produkcja roślinna zdecydowanie dominuje nad produkcją zwierzęcą. Wśród zwierząt gospodarskich hodowanych na terenie Gminy występuje głównie drób (1 420 szt.) oraz bydło (926 szt.).

6.1.3. Rynek pracy

Własne źródło utrzymania posiada przeważająca część mieszkańców Gminy. Osoby pozostające na utrzymaniu innych to przede wszystkim dzieci i młodzież oraz inni członkowie rodzin nieposiadający prawa do jakichkolwiek świadczeń socjalnych. Większość mieszkańców utrzymuje się ze źródeł zarobkowych. Największe znaczenie jako główne źródło utrzymania ma najemna praca poza rolnictwem. Źródłem utrzymania są także źródła niezarobkowe, tj. renty, emerytury i zasiłki, z czego największe znaczenie mają inne niż renta i emerytura źródła utrzymania. Mieszkańcy Gminy zatrudnieni są przede wszystkim w sektorze prywatnym.

Bezrobocie

Gmina Lesznowola charakteryzuje się stosunkowo niskim poziomem bezrobocia. Liczba osób pozostająca bez pracy sukcesywnie na przestrzeni ostatnich lat spada. Spadek liczby zarejestrowanych osób bezrobotnych występuje zarówno wśród kobiet, jak i mężczyzn. W strukturze bezrobotnych widać niewielką przewagę bezrobotnych kobiet, co jest zgodne z ogólnokrajowymi danymi.

Tab. 26. Bezrobotni zarejestrowani w gminie Lesznowola w latach 2012–2022.

[31] zgodnie z danymi Powszechnego Spisu Rolnego GUS z 2020 r.

Lata	Zarejestrowani bezrobotni [osoby]			Udział bezrobotnych w zarejestrowanej liczbie ludności w wieku produkcyjnym		
	Kobiety	Mężczyźni	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni	Ogółem
2012	319	305	624	4,4%	4,1%	4,2%
2013	339	337	676	4,5%	4,5%	4,5%
2014	325	311	636	4,3%	4,2%	4,1%
2015	299	291	590	3,8%	3,8%	3,7%
2016	273	263	536	3,4%	3,4%	3,3%
2017	239	206	445	3,0%	2,5%	2,7%
2018	207	193	400	2,5%	2,2%	2,4%
2019	158	160	318	1,8%	1,8%	1,2%
2020	201	210	411	1,9%	1,9%	1,9%
2021	159	152	311	1,4%	1,3%	1,4%
2022	160	142	302	1,4%	1,2%	1,3%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W związku z rozwojem przedsiębiorczości na terenie gminy Lesznowola oraz bliskością ośrodków o charakterze ponadregionalnym i regionalnym skupiających wiele przedsiębiorstw zmniejszeniu ulega udział osób bezrobotnych. Coraz więcej osób z terenu Gminy posiada także odpowiednie kwalifikacje zawodowe, wykształcenie oraz przekwalifikowuje się, aby sprostać wymaganiom pracodawców.

Bezrobocie w największym stopniu dotyczy osób legitymujących się wykształceniem gimnazjalnym i niższym oraz zasadniczym zawodowym. Najmniej liczną grupą osób bezrobotnych są osoby z wykształceniem wyższym i średnim ogólnokształcącym, co może wynikać z ich większej elastyczności, większej gotowości do ewentualnej zmiany kwalifikacji zawodowych i chęci poszerzania swoich umiejętności, a także ofert rynku pracy. Najdłużej bez pracy pozostają bezrobotni z wykształceniem gimnazjalnym i niższym oraz policealnym oraz średnim zawodowym.

Bezrobocie podlega także nieznacznym sezonowym wahaniom. W okresie letnim jest zwykle nieco niższe ze względu na wzrost zatrudnienia przy pracach sezonowych.

6.2. Zasoby i warunki mieszkaniowe, w tym zasoby mieszkaniowe Gminy

W gminie Lesznowola spotykane są właściwie wszystkie formy budownictwa mieszkaniowego. Najpowszechniejszą formą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W mniejszym stopniu w granicach Gminy występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz budynki mieszkalne w gospodarstwach rolnych (w ramach zabudowy zagrodowej).

Od 2008 r. obserwowany jest znaczny wzrost liczby budynków mieszkalnych na terenie Gminy. Obecnie w jej granicach zlokalizowanych jest 10 058 budynków mieszkalnych[32].

Dynamiczny wzrost liczby budynków mieszkalnych wynika przede wszystkim z działalności firm deweloperskich oraz, choć w mniejszym stopniu, z indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Liczba mieszkań w 2022 r. wynosiła 15 334. W strukturze własności lokali dominują prywatne mieszkania osób fizycznych. Pozostałe mieszkania są własnością Gminy, spółdzielni i pozostałych podmiotów gospodarczych.

Na przestrzeni ostatnich lat obserwuje się spadek przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania. Od 2014 roku, gdy osiągała ona wartość 121,1 m^2 spadła do poziomu 112,9 m^2 w 2022 r. Jeśli chodzi o przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca, występują wahania od najmniej 45,9 m^2 w 2021 r., do najwięcej 47,6 m^2 w 2019 r. W 2022 roku wyniosła ona 47,1m^2. Łączna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych po koniec 2022 r. wyniosła 1 731 816 m^2.

[32] dane Banku Danych Lokalnych GUS

Głównymi ośrodkami zamieszkania w gminie Lesznowola są miejscowości zlokalizowane we wschodniej części Gminy.

Tab. 27. Zasoby mieszkaniowe gminy Lesznowola w latach 2012–2022.

Lata	Budynki mieszkalne ogółem [szt.]	Mieszkania ogółem [szt.]	Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem [tys. m^2]	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m^2]	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m^2]
2012	6509	8647	1042,7	120,6	47
2013	6652	8874	1073,3	120,9	46,9
2014	6813	9126	1104,7	121,1	46,8
2015	7034	9506	1149,4	120,9	46,9
2016	7241	9930	1193,2	120,2	47,5
2017	7455	10310	1235	119,8	47,5
2018	7756	10810	1286,6	119	47,3
2019	8222	11428	1355,8	118,6	47,6
2020	8621	13 474	1522,5	115,2	45,8
2021	9372	14 037	1616,1	115,1	45,9
2022	10058	15 334	1731,8	112,9	47,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Na zasób mieszkaniowy należący do gminy Lesznowola składa się 9 budynków mieszkalnych, kontener socjalny oraz 2 lokale mieszkalne. Zlokalizowane są one w miejscowościach: Kolonia Warszawska (1 budynek mieszkalny), Lesznowola (2 budynki mieszkalne i kontener socjalny), Łazy (3 budynki mieszkalne), Mroków (2 budynki mieszkalne), Wólka Kosowska (2 lokale mieszkalne) oraz Zamienie (budynek mieszkalny).

Tab. 28. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno–sanitarne w 2019 r.

Wodociąg		Ustęp spłukiwany		Łazienka		Centralne ogrzewanie		Gaz sieciowy	
l. mieszk.	%	l. mieszk.	%	l. mieszk.	%	l. mieszk.	%	l. mieszk.	%
11380	99,6	11309	99,0	11251	98,5	10638	93,1	10065	88,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Stopień wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno–sanitarne jest bardzo wysoki. Niedostatki w wyposażeniu dotyczą znikomej ilości mieszkań. Łazienki nie posiada zaledwie 177 mieszkań, ustępu spłukiwanego 119, wody z wodociągu 48.

6.3. Edukacja

Zadania własne gminy z zakresu edukacji publicznej realizowane są w gminie Lesznowola poprzez następujące placówki edukacyjne prowadzone przez samorząd gminny:

1) **edukacji przedszkolnej:**
   a) gminne przedszkole w Zamieniu,
   b) gminne przedszkole w Jastrzębcu,
   c) gminne przedszkole w Mysiadle,
   d) gminne przedszkole w Wólce Kosowskiej,
   e) oddział przedszkolny przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym im. Noblistów Polskich w Lesznowoli;
2) **szkolnictwa podstawowego:**
   a) Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Mrokowie,
   b) Szkoła Podstawowa w Nowej Iwicznej,

c) Szkoła Podstawowa w Zespole Szkolno-Przedszkolnym im. Noblistów Polskich w Lesznowoli,
d) Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Łazach,
e) Szkoła Podstawowa w Mysiadle.

Obecnie realizowana jest nowy obiekt szkolny w miejscowości Zamienie. Zakończenie budowy zaplanowano na 2021 rok. Budynek ma gwarantować miejsce do nauki dla ok. 1100 uczniów. W ramach obiektu przewiduje się utworzenie m.in. 6 oddziałów dla grup najmłodszych edukacji wczesnoszkolnej, 23 sale dydaktyczne, 2 świetlice, bibliotekę, salę gimnastyczną, siłownie, aulę, jadalnie, kuchnie, szatnie oraz strefy dla rodzica.

Fot. 2. Szkoła Podstawowa w Nowej Iwicznej, A. Pustowska, 2019 r.

Na terenie gminy Lesznowola funkcjonują również niepubliczne ośrodki edukacyjne oraz opieki nad dziećmi do lat 3:

1) szkoły podstawowe i ponadpodstawowe: Niepubliczna Integracyjna Szkoła Podstawowa w Mysiadle, Niepubliczna Katolicka Szkoła Podstawowa i Liceum Ogólnokształcące im. bł. ks. J. Popiełuszki w Magdalence, Prywatna Szkoła Podstawowa nr 72,,Szkoła Marzeń" w Jazgarzewszczyznie, Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Ferdynanda Magellana w Mysiadle;
2) przedszkola: Przedszkole Zgromadzenia Sióstr w Łazach, ,,Pinokio" w Nowej Iwicznej, ,,Nutka" w Starej Iwicznej wraz z filią w Nowej Iwicznej, "Mini Przedszkole" w Kolonii Mrokowskiej, ,,Nibylandia" w Mysiadle, ,,Stokrotka" w Janczewicach, ,,Pluszowy Miś" w Starej Iwicznej, ,,Edu-Bajkolandia" w Lesznowoli, ,,Muzyczna Przedszkolandia", ,,Calineczka", ,,Bzyczek" oraz ,,Fantazja" w Łazach, ,,Panda" w Mrokowie, ,,Truskawkowo" w Nowej Woli;
3) punkty przedszkolne:,,BubaLuba" w Starej Iwicznej, ,,Mrówkolandia" w Nowej Iwicznej, ,,Ram-tam-tam" w Nowej Woli, ,,Cypiskowo.pl" w Lesznowoli, ,,Alfabet" w Nowej Iwicznej, Niepubliczne Przedszkole i Klub Dziecięcy „Pod Zielonym Groszkiem" w Woli Mrokowskiej;
4) żłobki: „Chochlik" w Wólce Kosowskiej, „Malinowy Domek" w Nowej Iwicznej, „Cypiskowo" w Lesznowoli, „Olinki" oraz „Bambinek" w Nowe Iwicznej.

Fot. 3. Niepubliczne Przedszkole w Janczewicach. Fot. A. Pustowska, 2019 r.

W gminie Lesznowola brak jest publicznych samorządowych szkół ponadpodstawowych, takich jak licea, technika czy szkoły zawodowe. Jedyną szkoła średnią na terenie Gminy jest Publiczne Katolickie Liceum Ogólnokształcące im. bł. ks. J. Popiełuszki w Łazach prowadzone przez Centrum Edukacyjne Archidiecezji Warszawskiej. Większość młodzieży edukację na poziomie szkoły średniej pobiera w placówkach zlokalizowanych w pobliskich miastach, przede wszystkim w Warszawie i Piasecznie.

Wraz ze wzrostem ogólnej liczby mieszkańców gminy Lesznowola obserwowany jest również znaczny wzrost liczby uczniów. Liczba uczniów w roku 2018 wzrosła o ponad 50% w stosunku do roku 2012. Roczny przyrost liczby uczniów kształtował się na poziomie od 3,93% do 11,31% w stosunku do roku poprzedzającego. Łączna liczba uczniów w 2018 r. wynosiła 4 761 osób, zaś dzieci w placówkach przedszkolnych 1 747.

Tab. 29. Liczba uczniów i dzieci w placówkach edukacyjnych na terenie gminy Lesznowola w latach 2012–2018.

Lp.	**Rodzaj placówki**	**Liczba uczniów/ dzieci**						
		2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
1.	Szkoły podstawowe	2216	2440	2839	3257	3222	3804	4366
2.	Gimnazja*	758	804	943	1059	1161	801	395
3.	Przedszkola i oddziały przyszkolne	1354	1297	1273	1233	1524	1657	1747
Razem:		**4328**	**4541**	**5055**	**5549**	**5907**	**6262**	**6508**

*zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2016 r. *Prawo oświatowe* likwidacji uległy gimnazja, w roku szkolnym 2017/2018 i 2018/2019 prowadzone są nadal klasy dotychczasowych gimnazjów aż do czasu ich całkowitej likwidacji
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Wszystkie lesznowolskie szkoły wyposażone są w pracownie komputerowe. Uczniowie mogą również skorzystać z przyszkolnych obiektów sportowych. Wyposażenie szkół w urządzenia i tereny sportowe jest na bardzo dobrym poziomie.

6.4. Ochrona zdrowia

Świadczone na terenie Gminy usługi z zakresu opieki zdrowotnej zaspokajają potrzeby mieszkańców wyłącznie w zakresie opieki podstawowej. Na terenie Gminy działa Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „SALUS" w Mrokowie oraz w Magdalence. W miejscowości Mroków funkcjonuje również Centrum Rehabilitacji i Aktywności Fizycznej „SALUS".

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „SALUS" świadczy usługi z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej, ambulatoryjnej opieki specjalistycznej (chirurgii ogólnej i ginekologii) oraz stomatologii.

Mieszkańcy Gminy mają także możliwość skorzystania z usług medycznych oferowanych przez m.in.: NZOZ „EDMED" w Nowej Iwicznej czy Przychodnię dla dzieci i rodziców „Tolek" w Nowej Woli.

W 2018 r. w Gminie funkcjonowały dwa punkty apteczne i osiem aptek. Na 1 aptekę ogólnodostępną przypada 3 400 osób (Bank Danych Lokalnych, GUS).

W zakresie specjalistycznych usług medycznych oraz lecznictwa zamkniętego mieszkańców z obszaru Gminy obsługują przede wszystkim szpitale zlokalizowane w Warszawie oraz NZOZ Szpital św. Anny w Piasecznie.

6.5. Opieka społeczna

W zakresie stacjonarnej pomocy społecznej na terenie Gminy działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Lesznowoli. Ośrodek udziela pomocy społecznej osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu pomocy społecznej. Realizuje on głównie zadania własne Gminy, do których należy:

1) prowadzenie domów pomocy społecznej, ośrodków wsparcia o zasięgu lokalnym oraz kierowanie do nich osób wymagających opieki;
2) przyznawanie i wypłacanie zasiłków celowych i specjalnych celowych;
3) przyznawanie pomocy rzeczowej;
4) przyznawanie pomocy w naturze na ekonomiczne usamodzielnienie;
5) przyznawanie i wypłacanie zasiłków i pożyczek na ekonomiczne usamodzielnienie;
6) udzielanie schronienia, posiłku, niezbędnego ubrania osobom tego pozbawionym;
7) pokrywanie wydatków na świadczenia zdrowotne;
8) świadczenie usług opiekuńczych, w tym specjalistycznych w miejscu zamieszkania;
9) udzielanie zasiłku celowego na pokrycie wydatków powstałych w wyniku zdarzenia losowego;
10) sprawienie pogrzebu;
11) inne zadania z zakresu pomocy społecznej wynikające z rozeznanych potrzeb gminy.

Tab. 30. Liczba osób korzystająca z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w latach 2012–2017.

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gospodarstwa domowe korzystające z GOPS	355	218	222	228	220	206
Liczba osób w gospodarstwach domowych korzystających z pomocy GOPS	612	549	547	545	502	431

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Liczba osób korzystających z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w ostatnich latach zmniejszała się sukcesywnie. Pomimo spadku liczby osób potrzebujących wsparcia oraz pomocy, który nastąpił w ciągu lat, nadal występuje znacząca potrzeba wspomagania mieszkańców Gminy, pozostających w trudnej sytuacji życiowej.

Z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej korzystają zazwyczaj osoby w wieku produkcyjnym, które z powodu bezrobocia lub zbyt niskich dochodów nie dysponują wystarczającymi środkami na utrzymanie. Część korzystających z GOPS w Lesznowoli stanowią rodziny dotknięte bezrobociem, niezaradnością życiową lub patologią.

W Gminie działa Dom Opieki „Ostoja" w miejscowości Nowa Wola, świadczący całodobową opiekę nad pensjonariuszami, psycholog przy ul. Szkolnej 3 w Lesznowoli oraz punkty konsultacyjno–terapeutyczne w Nowe Iwicznej, w Łazach i w Wólce Kosowskiej.

W Gminie funkcjonuje także Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych. Gmina realizuje Gminny Program Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i Przeciwdziałania Narkomanii.

6.6. Działalność kulturalna

Działalność kulturalna gminy Lesznowola koncentruje się wokół Gminnego Ośrodka Kultury w Starej Iwicznej oraz Gminnej Biblioteki Publicznej w Lesznowoli z siedzibą w Magdalence.

W Gminie wydawany jest „*Biuletyn Informacyjny Gminy Lesznowola*", wydawany przez Urząd Gminy Lesznowola. Mieszkańcy Gminy mogą w nim znaleźć m.in.: informacje o ważniejszych wydarzeniach

z Gminy i okolicy, w tym wydarzeniach kulturalnych, sportowych, ciekawostkach historycznych, a także uchwałach Rady Gminy Lesznowola.

Gminny Ośrodek Kultury w Lesznowoli z siedziba w Starej Iwicznej

Gminny Ośrodek Kultury (GOK) realizuje zadania w dziedzinie wychowania, edukacji i upowszechniania kultury. Najważniejszymi celami działalności GOK są:

1) edukacja kulturalna dzieci, młodzieży i dorosłych, w tym seniorów;
2) tworzenie warunków dla rozwoju amatorskiego ruchu artystycznego oraz zainteresowania wiedzą i sztuką;
3) gromadzenie, dokumentowanie, tworzenie, ochrona i udostępnianie dóbr kultury;
4) tworzenie warunków dla rozwoju folkloru, a także rękodzieła artystycznego i ludowego;
5) rozpoznawanie, rozbudzanie i zaspokajanie potrzeb oraz zainteresowań kulturalnych;
6) kształtowanie kultury wypoczynku i życia codziennego oraz kształtowanie nawyków do korzystania z dziedzictwa i dóbr kultury narodowej oraz regionalnej.

GOK posiada siedem filii zlokalizowanych w miejscowościach: Magdalenka, Janczewice, Mysiadło, Nowa Iwiczna, Władysławów, Wólka Kosowska, Łazy oraz cztery świetlice: w Łazach, Zgorzale, Mrokowie i Nowej Woli.

GOK prowadzi szeroką działalność kulturalną i stanowi centrum kulturalno – społeczne Gminy. Przy Gminnym Ośrodku Kultury w Lesznowoli działają m.in.:

1) Lesznowolska Orkiestra Symfoniczna;
2) zespół piosenki biesiadnej Mrokowiacy;
3) zespół śpiewaczy Tęcza;
4) chór Gospeltrain, Sempre, UTW Oktawa;
5) zespół jazzowy Big Band;
6) pracownia ceramiki i rzeźby „Galeria na Górce”;
7) kluby: Seniora, Mam, Kobiet Pani Przodem, Rodziców i Podróżnika Po Horyzont, filmowy;
8) Uniwersytet Trzeciego Wieku.

Gminny Ośrodek Kultury organizuje m.in. akcje „Bezpieczny Senior”, „M@zowszanie” oraz zapewnia dostęp do bezpłatnej pomocy prawnej. Ponadto GOK wraz z Wójtem Gminy są organizatorami odbywających się corocznie w czerwcu „Dni gminy Lesznowola”.

GOK organizuje również koncerty, wystawy, konkursy artystyczne, pikniki, przedstawienia, warsztaty i spotkania literackie oraz okolicznościowe imprezy rozrywkowe dla dzieci i młodzieży. W okresie ferii letnich i zimowych dla dzieci i młodzieży realizuje program półkolonii.

Gminna Biblioteka Publiczna w Lesznowoli z siedzibą w Magdalence

Na terenie gminy Lesznowola działa Gminna Biblioteka Publiczna w Lesznowoli z siedzibą w Magdalence z filiami w Łazach, Mrokowie i Mysiadle. Podstawowym zadaniem wymienionych placówek jest gromadzenie, opracowanie, udostępnianie zbiorów i działalność kulturalna służąca upowszechnianiu czytelnictwa.

Księgozbiór biblioteki w 2018 r. obejmował 55 861 woluminów. Biblioteka dysponuje 29 stanowiskami komputerowymi dostępnymi dla czytelników, dzięki którym oferuje bezpłatny dostęp do Internetu.

W gminie Lesznowola na 1 placówkę biblioteczną w roku 2018 przypadało 6 801 osób[33].

Tab. 31. Czytelnicy Gminnej Biblioteki Publicznej w latach 2012– 2018.

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba zarejestrowanych czytelników	3279	3686	4164	4316	4333	4236	4410
Wypożyczenia na 1 czytelnika w woluminach	18,6	190	16,1	13,7	14,2	140	13,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

[33] Bank Danych Lokalnych GUS, 2018 r.

6.7. Turystyka, sport i rekreacja

Na terenie Gminy działa Centrum Sportu, które zostało utworzone na mocy uchwały Rady Gminy Lesznowola Nr 117/XI/2015 z dnia 30 czerwca 2015 roku. Jednostka ta została powołana w celu wykonywania zadań gminy z zakresu kultury fizycznej i rekreacji, w tym zarządzania i administrowania gminnymi obiektami sportowymi, terenami rekreacyjnymi i urządzeniami sportowym.

Do obiektów i terenów o charakterze sportowo-rekreacyjnym zarządzanym przez Centrum Sportu w gminie Lesznowola należą:

1) hale sportowe: przy Zespole Szkół Publicznych w Lesznowoli, przy Zespole Szkół Publicznych w Łazach, w Centrum Edukacji i Sportu w Mysiadle;
2) kompleksy boisk sportowych: przy Zespole Szkół Publicznych w Lesznowoli, przy Zespole Szkół Publicznych w Łazach, przy Zespole Szkół Publicznych w Nowej Iwicznej;
3) boisko piłkarskie w Lesznowoli;
4) kompleks boisk piłkarskich w Nowej Woli;
5) boiska piłkarskie: w Podolszynie, w Zgorzale, w Starej Iwicznej, w Mysiadle;
6) skatepark w Mysiadle;
7) publiczne place zabaw i rekreacji na terenie Gminy.

Na terenie Gminy działają również uczniowskie kluby sportowe, tj.: Uczniowski Klub Sportowy Iwiczna, Uczniowski Klub Sportowy „Lolek" w Magdalence, Ludowy Uczniowski Klub Sportowy (LUKS) „Set" Lesznowola, Międzyszkolny Uczniowski Klub Sportowy (MUKS) „Krótka" w Mysiadle, Uczniowski Klub Sportowy „Orlęta Mroków", Uczniowski Klub Sportowy „Szczypiorniak" Młodzieżowy Klub Sportowy Lesznowola, Klub Sportowy OTM Lesznowola, Klub Sportowy KRSSport Iwiczna, Mazowiecki Klub Karate Kyokushin, Klub Sportowy „Walka" Kosów, a także stowarzyszenia m.in.: Stowarzyszenia Sportowe Wiśniewiski KickBoxing, Stowarzyszenie Miłośników Piłki Nożnej „FC Lesznowola".

Fot. 4. Boiska sportowe przy Zespole Szkół w Lesznowoli, G. Ferliński, 2019 r.

Fot. 5. SkatePark przy Zespole Szkół w Nowej Iwicznej G. Ferliński, 2019 r.

Fot. 6. Boiska klubu sportowego FC Lesznowola w Nowej Woli, A. Pustowska, 2019 r.

W gminie Lesznowola organizowane są następujące imprezy sportowe i rekreacyjne:

1) Miting Lekkoatletyczny Gminy Lesznowola,
2) Minimaraton Niepodległości o Puchar Wójta Gminy Lesznowola;
3) Mikołajkowy Turniej Piłki Nożnej;
4) Międzyprzedszkolna Spartakiada "Jastrzębiec";
5) Memoriał im. Marcina Rowińskiego w Piłce Nożnej;
6) Edycja Rozgrywek Piłki Nożnej o Puchar Wójta Gminy Lesznowola;
7) Turniej Piłki Siatkowej Amatorów;
8) Turniej Piłki Siatkowej Młodzików i Młodziczek;
9) Międzynarodowy Turniej Młodzików i Dzieci w JUDO o Puchar Wójta Gminy Lesznowola;
10) Tataspartakiada Niepełnosprawnych;
11) Zawody wędkarskie w Łazach i Mysiadle;
12) Ogólnopolski Turniej Tańca Sportowego Grand Prix Polski;
13) festyny w poszczególnych sołectwach na terenie Gminy z elementami sportowo-rekreacyjnymi.

Na terenie Gminy działa także Klub Wędkarski „MYSIADŁO” oraz Koło Wędkarskie w Łazach. Organizacje wędkarskie zajmują się promowaniem wędkarstwa jako formy wypoczynku i rekreacji, działaniami na rzecz ochrony wód i środowiska przyrodniczego oraz organizowaniem imprez wędkarskich.

Dzieci i młodzież z obszaru Gminy może również brać udział w wydarzeniach organizowanych przez drużyny harcerskie i zuchowe działające przy Zespole Szkół w Łazach oraz w Mrokowie.

W miejscowości Mysiadło działa również Klub Motorowy X Racing Lesznowola, który organizuje zawody motocrossowe i pokazy dla mieszkańców Gminy i okolic.

Gmina Lesznowola należy do gmin wiejskich o atrakcyjnych walorach przyrodniczo–krajobrazowych, w szczególności w części centralnej Gminy, gdzie zlokalizowane są znaczne kompleksy leśne stanowiące cześć Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Potencjał nie został jeszcze do końca wykorzystany.

Przez teren Gminy przebiegają trzy szlaki turystyczne – piesze i rowerowy.

Gmina posiada niewielki zasób drób kultury. Obiekty i obszary objęte ochroną pomimo wartości historycznych i architektonicznych pozostają często zaniedbane i niewykorzystane. Potencjalnie mogą stanowić atrakcje zarówno dla mieszkańców, jak i osób odwiedzających gminę Lesznowola.

Infrastruktura turystyczna na terenie Gminy nie jest rozwinięta. Jednak jej obszar postrzegany jest jako atrakcyjne miejsce stałego zamieszkania w pobliżu dużego ośrodka, jakim jest miasto stołeczne Warszawa.

6.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Gmina Lesznowola zapewnia dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno–komunikacyjnej.

6.9. Potrzeby i możliwości rozwojowe Gminy. Główne problemy i zagrożenia w zakresie sytuacji społeczno-gospodarczej

Gmina Lesznowola, choć należy do gmin rolniczych, to jak pokazują dane demograficzne z ostatnich lat i zmiany zachodzące w sferze przestrzenno–funkcjonalnej, nabiera powoli miejskiego (podmiejskiego) charakteru. Sytuacja ta w dużej mierze powodowana jest bliskością i silnym oddziaływaniem miasta stołecznego Warszawy.

W wyniku napływu znacznej liczby ludności, w szczególności osób w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym, na terenie gminy Lesznowola nie występuje w perspektywie najbliższych lat zagrożenie, istniejącą w Polsce, tendencją „starzenia się” społeczeństwa. Przyrost liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym wraz z utrzymującym się przyrostem naturalnego pozytywnie wpływa na ograniczenie obciążenia ekonomicznego społeczeństwa i związane z nim jego ubożenie. W związku z obniżaniem się poziomu bezrobocia może również wzrastać standard życia mieszkańców gminy Lesznowola.

Warunki życia w gminie Lesznowola oceniono jako dobre. Gmina podejmuje stale działania na rzecz realizacji infrastruktury technicznej oraz zapewnienia dostępu do placówek oświatowych czy medycznych. Słabiej rozwinięte są nadal specjalistyczne usługi medyczne, do których bezpłatny dostęp mieliby wszyscy mieszkańcy Gminy. Na chwilę obecną niewystarczająca może wydawać się także baza w zakresie oświaty, w szczególności opieki przedszkolnej i edukacji.

Głównym problemem wynikającym ze znacznego napływu mieszkańców na terenie Gminy jest niedostosowanie infrastruktury technicznej, w tym układu komunikacyjnego oraz infrastruktury społecznej do wzrastającego zapotrzebowania. Gmina realizując liczne inwestycje dąży do zaspokojenia zwiększających się potrzeb.

Obecnie życie kulturalne skupia się przede wszystkim w miejscowościach: Stara Iwiczna, Magdalenka, Janczewice, Mysiadło, Nowa Iwiczna, Władysławów, Wólka Kosowska, Łazy oraz cztery świetlice w Łazach, Zgorzale, Mrokowie i Nowej Woli, gdzie zlokalizowane są Gminne Ośrodki Kultury.

Potrzeby kulturalne i edukacyjne wyższego rzędu zapewniane są przez ośrodki ponadregionalne (miasto stołeczne Warszawa) oraz regionalne (miasto Piaseczno).

Gmina nie posiada ukształtowanego ośrodka o funkcji centrum. W miejscowości gminnej brak jest również terenów pełniących funkcje społeczne, tj. plac (rynek centralny), urządzonych terenów zieleni (parku skwerów) czy terenów sportowo–rekreacyjnych. Konieczne jest podjęcie działań na rzecz rozwoju ośrodka gminnego, który będzie stanowił centrum życia społeczno–gospodarczego gminy Lesznowola. Szansą dla realizacji ww. funkcji jest wykorzystanie, użytkowanych obecnie rolniczo, terenów w obrębie PGR Lesznowola. Realizacji funkcji usługowych centrotwórczych powinna wiązać się z ukształtowaniem przestrzeni publicznych o charakterze miejskim, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Działaniem priorytetowym powinno być dalsze tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju przedsiębiorstw, w tym stworzenie warunków dla procesów rozwojowych w sektorze prywatnym, głównie poprzez wprowadzenie inwestycji infrastrukturalnych. W związku z realizacją nowego układu komunikacyjnego o zasięgu ponadregionalnym oraz bliskością miasta stołecznego Warszawy zainteresowanie lokalizacją działalności gospodarczej w granicach administracyjnych gminy Lesznowola może wzrosnąć. Brak rozbudowy układu drogowego, przynajmniej nadążającego za rosnącym zapotrzebowaniem, może ograniczyć rozwój inwestycji na terenie Gminy.

W ramach realizacji planów miejscowych powinny być również przeprowadzone odpowiednie regulacje na rzecz wykluczenia możliwości mieszania się funkcji niekorzystnie na siebie oddziałujących, np.: mieszkaniowej i produkcyjno–składowo–magazynowej lub usług uciążliwych, w celu zapewnienia dobrej jakości życia mieszkańcom oraz eliminacji ograniczeń w rozwoju działalności gospodarczej. Niepodjęcie prac planistycznych może się przyczynić do powstania konfliktów przestrzennych

Pomimo posiadania korzystnych walorów przyrodniczo–krajobrazowych oraz turystycznych gmina Lesznowola nie wykorzystuje swoich możliwości w tym zakresie. Brak jest rozwiniętej bazy gastronomiczno–noclegowej oraz infrastruktury turystycznej na terenie Gminy. Wskazane jest utworzenie gminnego punktu informacji turystycznej, który skupiałby informacje o bazie noclegowej, atrakcjach regionu, a także pośredniczył w organizacji turystom czasu wolnego. Ważny jest rozwój infrastruktury dla tzw. turystyki weekendowej, m.in. ścieżek rowerowych i ścieżek krajoznawczo–dydaktycznych, prezentujących walory przyrodnicze terenu, obiekty historyczne. Skierowanie uwagi turystów na gminę Lesznowola przyniesie bezpośrednie korzyści finansowe zarówno lokalnym przedsiębiorcom, jak i budżetowi Gminy (poprzez wzrost wpływów z podatku dochodowego).

Zaspokajanie przedstawione powyżej potrzeb rozwojowych może być realizowane m.in. za pośrednictwem sprawnego planowania przestrzennego. To w planach miejscowych wskazywane być powinny tereny o przeznaczeniu na usługi oświaty, kultury, opieki zdrowotnej, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzoną. Wymóg zachowania zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium podkreśla rolę Studium w kreowaniu polityki przestrzennej Gminy spójnej w odniesieniu do całego obszaru Gminy.

7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Występujące zagrożenia

Podstawowe zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, a także zdrowia, mogące wystąpić w obszarze Gminy obejmują naturalne (pożary, wichury, podtopienia i powodzie), pożarowe oraz związane z funkcjonowaniem systemów transportowych (tzw. zagrożenia komunikacyjne obejmujące wypadki drogowe, kolizje i inne).

Innym zagrożeniem dla mieszkańców i środowiska jest ryzyko wystąpienia awarii związanych z transportem ładunków niebezpiecznych przewożonych drogami kołowymi i kolejowymi o znaczeniu ponadlokalnym. Ewentualne katastrofy chemiczno – ekologiczne mogą spowodować ogromne zagrożenia dla zdrowia ludności oraz środowiska przyrodniczego.

Innym rodzajem zagrożeń dla bezpieczeństwa mieszkańców są kradzieże, włamania i rozboje. Do najczęściej popełnianych przestępstw należą przestępstwa drogowe, polegające zwłaszcza na prowadzeniu pojazdu w stanie nietrzeźwym, które również wpływają na bezpieczeństwo miejscowej ludności oraz kradzieże i włamania do magazynów w okolicy Wólki Kosowskiej.

Instytucje związane z ochroną ludności i jej mienia

Ochrona ludności obejmuje zapewnienie zdrowia i życia ludzi, bezpieczeństwa obywateli oraz porządku publicznego, ochronę mienia i środowiska, a także pomoc w trudnych sytuacjach po ich wystąpieniu.

Fot. 7. Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Mrokowie. A. Pustowska, 2019 r.

Na terenie gminy Lesznowola działają 3 jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej: OSP Zamienie, OSP Nowa Wola i OSP Mroków.

W Lesznowoli funkcjonuje jedyny w Gminie Komisariat Policji.

8. Stan prawny gruntów

Gminny zasób nieruchomości

Właścicielem zdecydowanej większości gruntów na terenie gminy Lesznowola są osoby fizyczne. Pozostałe grunty stanowią własność: Skarbu Państwa, Gminy, parafii, spółek prawa handlowego i innych podmiotów.

Gmina Lesznowola jest właścicielem gruntów o łącznej powierzchni 348,8 ha, w tym 210,4 ha to drogi. Grunty należące do Gminy niebędące drogami zlokalizowane są na obszarze 23 obrębów, są to zarówno nieruchomości zbudowane, jak i niezabudowane. Największa liczba takich nieruchomości (63,9 ha) znajduje się w granicach obrębu KPGO Mysiadło. Należą do nich przede wszystkim nieruchomości obecnie niezabudowane, a także nieruchomości zabudowane (place zabaw, obiekty sportowe, infrastruktura techniczna). Drugim pod względem powierzchni nieruchomości gminnych jest obręb Magdalenka, na terenie, którego działki gminne zajmują powierzchnię 19,1 ha. Z wyjątkiem działki zabudowanej m.in. budynkiem biblioteki (0,18 ha) wszystkie działki w obrębie Magdalenka są działkami leśnymi.

Tab. 32. Grunty stanowiące własność gminy Lesznowola (bez dróg).

Nazwa obrębu	Janczewice	Jazgarzewszczyzna	Kolonia Warszawska	Lesznowola	Łazy	PGR i Radiostacja Łazy	Łoziska	Magdalenka	Marysin	Mroków	Mysiadło	KPGO Mysiadło	Nowa Iwiczna	Nowa Wola	Podolszyn	PGR Lesznowola	Stara Iwiczna	Stefanowo	Władysławów	Wola Mrokowska	Wólka Kosowska	Zakłady Zamienie	Zgorzała
Powierzchnia gruntu [ha]	1,5195	0,15	1,6000	2,9650	0,8821	6,7205	0,4939	19,0620	0,03	4,4037	2,5672	63,9076	2,6056	3,5857	0,0205	1,5557	1,0355	12,0342	1,3847	2,7300	3,0414	5,5260	0,5999

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Lesznowola, 2020 r.

Nieruchomości należące do gminy Lesznowola obejmują m.in. obiekty użyteczności publicznej (tj.: szkoły publiczne, przedszkola, hale sportowe, budynki mieszkalne, budynek Urzędu Gminy), obiekty infrastruktury technicznej (w tym drogi, obiekty związane z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków), tereny zieleni. Gminny zasób mieszkaniowy został opisany w podrozdz. 6.2.

Gmina Lesznowola ma we władaniu nieruchomości drogowe o łącznej powierzchni wynoszącej 19,99 ha. Posiada także grunty we współwłasności z innymi podmiotami na terenie miejscowości Mroków, PGR Radiostacja Łazy, Warszawianka, KPGO Mysiadło, Nowa Iwiczna i Konarzew(pow. łęczycki) o powierzchni 2,95 ha. Użycza grunty o łącznej powierzchni 3,92 ha, na terenie obrębów Mroków, Nowa Wola oraz KPGO Mysiadło, Ochotniczym Strażom Pożarnym, Klubowi Wędkarskiemu „Mysiadło" i Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

Gmina Lesznowola posiada nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste. Część gruntów została przekazana pod ogrody działkowe na terenie obrębów Wola Mrokowska i Stefanowo (13,76 ha), część zaś na rzecz spółek i osób prywatnych (22,96 ha). Grunty lub obiekty Gminy oddane w dzierżawę mają łączną powierzchnię 3,26 ha. Gmina dzierżawi grunty o łącznej powierzchni 25,57 ha, z czego 18,63 ha to grunty rolne w obrębie PGR Lesznowola, pozostałe 6,94 ha to grunty wykorzystywane przede wszystkim na potrzeby szkół, placów zabaw, obiektów sportowych.

9. Obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Tereny zamknięte

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* w granicach gminy Lesznowola ustalone zostały tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa:

1) ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu w związku z przebiegiem linii kolejowej nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny: działki nr ewid. 10/25, 10/31, 10/33, 11/3, 21/5, 22, 23/5, 96/42, 99, 114/1 w obr. Nowa Iwiczna, działki nr ewid. 182, 218, 181/1, 185/5, 186/1, 187/4, 188/10, 194/6 w obr. Zgorzała, działki nr ewid. 1/1, 8/1, 10/17, 9 w obr. Mysiadło, działki nr ewid. 62/1, 62/4, 62/6, 117/3, 117/4 w obr. Stara Iwiczna;
2) pozostałe: działka nr ew. 418 w obr. Magdalenka.

Nie wyznaczono strefy ochronnej terenów zamkniętych.

Ochrona obszaru kolejowego realizowana jest poprzez przestrzeganie wymogów przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Pozostałe obiekty i tereny chronione

Ochroną na terenie Gminy objęte są:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków – na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami opisane w rozdz. 4.2.2;
2) pomniki przyrody i obszar chronionego krajobrazu – na mocy ustawy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody opisane w rozdz. 3.12;
3) grunty rolne klasy I–III – na mocy przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – na mocy przepisów z zakresu gospodarki wodami.

10. Stan systemu komunikacyjnego

10.1. Elementy systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym

Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć komunikacyjną zapewniającą powiązania zewnętrzne jak i wewnętrzne. Wśród dróg kołowych przebiegających przez opisywaną gminę, znaczenie ponadlokalne mają:

1) **drogi krajowe**, o łącznej długości 10,7 km w granicach Gminy:
   a) nr 7 relacji Mława – Płońsk – Łomianki – Warszawa – Janki – Grójec – Radom – Szydłowiec – 10,0 km (klasy technicznej „GP");
   b) nr 79 relacji Warszawa – Góra Kalwaria – Sandomierz – Kraków –Katowice – Bytom – 0,7 km (ul. Puławska) (klasy „G");
2) **droga wojewódzka**, o długości 8,0 km w granicach Gminy, nr 721 relacji Nadarzyn – Piaseczno – rz. Wisła – Wiązowna – Duchnów – 8,0 km (ul. Słoneczna) (klasy „G"); obecny stan drogi woje-

wódzkiej jest średni, wymaga ona przeprowadzenia remontu lub modernizacji. Planowana jest realizacja nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721, będącego częścią „Małej Obwodnicy Warszawy”;

3) **drogi powiatowe**, o łącznej długości 43,1 km w granicach Gminy:
   a) nr 3101W Parole – do drogi nr 2849W – 0,40 km (ul. Szeroka),
   b) nr 2849W Wola Mrokowska – Garbatka – Krakowiany – 4,32 km (ul. Postępu, ul. Ogrodowa),
   c) nr 2846W Henryków – Szczaki – Mroków – 4,66 km (ul. Rejonowa, ul. Szkolna),
   d) nr 2860W Mroków – Walendów – 2,98 km (ul. Świątkiewicz, ul. Polna),
   e) nr 2840W Bobrowiec – Władysławów – Jabłonowo – Wólka Kosowska – 8,03 km (ul. Żwirowa, ul. Wojska Polskiego od ul. Żwirowej do granicy administracyjnej gminy, ul. Ułanów, ul. Nadrzeczna),
   f) nr 3105W Szamoty – Wólka Kosowska – 0,46 km (ul. Wesoła),
   g) nr 3104W Kajetany – Kosów – do drogi nr 3101W – 2,71 km (u. Żytnia),
   h) nr 2859W Kuleszówka – Łazy – 2,42 km (ul. Przyszłości, ul. Masztowa),
   i) nr 2845W Łazy – do drogi nr 2860W – 1,33 km (ul. Łączności),
   j) nr 2844W Wilcza Góra – Lesznowola – Nowe Falenty – 5,09 km (ul. Wojska Polskiego do ul. Żwirowej, ul. Jedności),
   k) nr 2850W Wilcza Góra – Zalesie Dolne – 1,66 km (ul. Leśna),
   l) nr 2841W Piaseczno – Bobrowiec – Zgorzała – Dawidy – 4,57 km (ul. Postępu),
   m) nr 2843W Lesznowola – Nowa Iwiczna – 5,07 km (u. Krasickiego, ul. Szkolna),
   n) nr 3117W Lesznowola – Laszczki – 0,70 km (ul. Bruzdowa),
   o) nr 2842W Zgorzała – Nowy Podolszyn – 1,71 km (ul. Raszyńska).

Dla wszystkich dróg powiatowych przyjęto klasę techniczną „Z” – zbiorczą. Ogólny stan dróg powiatowych jest średni. Wymagają one modernizacji – dostosowania do standardów określonych dla przyjętej klasy technicznej.

10.2. Wewnętrzny układ komunikacyjny

Komunikacja wewnętrzna Gminy funkcjonuje w oparciu o istniejącą sieć dróg gminnych i powiatowych. Ze względu na przebieg drogi wojewódzkiej nr 721 część ruchu wewnątrzgminnego prowadzona jest również po tej drodze. Przebieg dróg zaliczonych do kategorii dróg gminnych określony został w uchwałach Rady Gminy. Łączna długość dróg gminnych wynosi 165,22 km. Drogi gminne na terenie Gminy zaliczane są do klasy technicznej „L” lub klasy „D”.

Drogi gminne, na odcinkach o nawierzchni utwardzonej, reprezentują dobry stan techniczny. Niektóre z dróg gminnych wymagają urządzenia poprzez utwardzenie i budowę chodników oraz remontu nawierzchni i doprowadzenia do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych. Łączna długość publicznych dróg gminnych wynosi 165,22 km.

Układ dróg Gminy uzupełniają drogi wewnętrzne pełniące funkcję dojazdową do istniejącej i rozwijającej się zabudowy oraz drogi stanowiące dojazd do pól uprawnych. Są to drogi zarówno gruntowe jak i utwardzone, zróżnicowane pod względem szerokości pasa drogowego.

Tab. 33. Drogi gminne na terenie gminy Lesznowola

Numer drogi	Nazwa drogi	Długość [m]
280301W	Lesznowola - Gminna	1 048
280302W	Lesznowola - Poprzeczna	1 246
280303W	Lesznowola - Polna, Podolszyn - Polna	2 774
280304W	Lesznowola - Okrężna	1 841
280305W	Wilcza Góra - Borowa	920
280306W	Lesznowola - Biedronki	757
280307W	Janczewice - Żytnia, Lesznowola - Żytnia	1 646
280308W	Janczewice - Jaśminowa	1 026
280309W	Podolszyn - Dolna	88
280310W	Podolszyn - Zielona	362
280311W	Nowa Wola - Plonowa	466
280312W	Nowa Wola - Krasickiego	179
280313W	Nowa Wola - Orna	1 415
280314W	Mysiadło - Gogolińska	521
280315W	Mysiadło - Polna	764
280316W	Mysiadło - Ogrodowa	710
280317W	Mysiadło - Kwiatowa	804
280318W	Mysiadło - Krótka	352
280319W	Mysiadło - Topolowa	822
280320W	Nowa Iwiczna - Graniczna	993
280321W	Mysiadło - Sporna	186
280322W	Mysiadło - Zakręt	1 005
280323W	Mysiadło - Wiejska	589
280324W	Mysiadło - Słowicza	253
280325W	Mysiadło - Kuropatwy, Mysiadło KPGO - Kuropatwy	1 146
280326W	Mysiadło - Poprzeczna	463
280327W	Mysiadło - Goździków	100
280328W	Mysiadło - Geodetów	354
280329W	Nowa Iwiczna - Kielecka, Stara	1 405

	Iwiczna - Kielecka	
280330W	Nowa Iwiczna - Torowa	234
280331W	Nowa Iwiczna - Owocowa	118
280332W	Nowa Iwiczna - Szkolna	628
280333W	Nowa Iwiczna - Piękna	479
280334W	Stara Iwiczna - Krótka	382
280335W	Stara Iwiczna - Mała	133
280336W	Stara Iwiczna - Słoneczna	826
280337W	Stara Iwiczna - Kolejowa	441
280338W	Kolonia Lesznowola - Fabryczna, Łoziska - Fabryczna	2 574
280339W	Jazgarzewszczyzna - Krzywa	499
280340W	Jazgarzewszczyzna - Letnia	430
280341W	Jazgarzewszczyzna - Skrajna	511
280342W	Jazgarzewszczyzna - Wiśniowa	181
280343W	Jazgarzewszczyzna - Dębowa	203
280344W	Jazgarzewszczyzna - Sosnowa	205
280345W	Kolonia Lesznowola - Krótka	494
280346W	Lesznowola PGR - Dworkowa, Lesznowola PGR -	1 506
280347W	Wilcza Góra - Przyleśna	2 344
280348W	Wilcza Góra - Jasna	1 246
280349W	Władysławów - Zielona	1 261
280350W	Magdalenka - Graniczna	356
280351W	Magdalenka - Wąska	370
280352W	Magdalenka - Lipowa	1 200
280353W	Magdalenka - Wiśniowa	294
280354W	Magdalenka - Pionierów	351
280355W	Magdalenka - Ogrodowa	433
280356W	Magdalenka - Jarzębinowa	1 005
280357W	Magdalenka - Polna	898
280358W	Magdalenka - Jałowcowa	860
280359W	Magdalenka - Okrężna	810
280360W	Magdalenka - Końcowa	623
280361W	Magdalenka - Leśna	1 751
280362W	Magdalenka - Świerkowa	732
280363W	Magdalenka - Orzechowa	588
280364W	Magdalenka - Klonowa	556
280365W	Magdalenka - Akacjowa	532
280366W	Magdalenka - Dębowa	504
280367W	Magdalenka - Modrzewiowa	817
280368W	Magdalenka - Brzozowa	1 410
280369W	Magdalenka - Parkowa	423
280370W	Magdalenka - Paprociowa	1 235
280371W	Magdalenka - Sosnowa	1 787
280372W	Magdalenka - Cicha	536
280373W	Magdalenka - Kaczeńców	532
280374W	Magdalenka - Środkowa	539
280375W	Magdalenka - Grójecka	377
280376W	Magdalenka - Wesoła	383
280377W	Magdalenka - Zielona	379
280378W	Magdalenka - Kwiatowa	382
280379W	Magdalenka - Piaskowa	372
280380W	Magdalenka - Krańcowa	367
280381W	Magdalenka - Sarenki	542
280382W	Łazy - Podleśna, Magdalenka - Podleśna	1 050
280383W	Łazy - Wiejska	1 398
280384W	Łazy - Łączności, Łazy Radiostacja - Łączności	1 059
280385W	Łazy - Kwiatowa	980
280386W	Łazy - Wąska	861
280387W	Łazy - Usługowa	498
280388W	Łazy - Spokojna	599
280389W	Łazy - Polna, Łazy - Wrzosowa, Łazy Radiostacja -	2 006
280390W	Łazy - Ks. Słojewskiego, Łazy Radiostacja - Ks.	1 676
280391W	Łazy - Cicha	684
280392W	Łazy - Boczna	508
280393W	Łazy - Kręta	93
280394W	Łazy - Rolna, Łazy Radiostacja - Rolna	1 244
280395W	Marysin - Gruntowa	708
280396W	Marysin - Zdrowotna	370
280397W	Marysin - Ludowa	497
280398W	Wólka Kosowska - Krzywa	647
280399W	Stefanowo - Letniskowa	1 605
280700W	Mroków - Legionów, Stefanowo - Urocza, Warszawianka -	1 727
280701W	Stefanowo - Leśna	427
280702W	Stefanowo - Malinowa, Warszawianka - Malinowa	1 428
280703W	Warszawianka - Przyleśna	351
280704W	Warszawianka - Ogrodowa	609
280705W	Warszawianka - Prosta	938
280706W	Warszawianka - Brzozowa, Wola Mrokowska - Krótka	1 045
280707W	Marysin - Graniczna, Stefanowo - Graniczna,	3 899
280708W	Wola Mrokowska - Wąska	866
280709W	Garbatka - Szeroka	757
280711W	Mroków - Szkolna	1 794
280712W	Mroków - Karasia, Stachowo - Karasia, Wólka Kosowska -	2 681
280713W	Kosów - Sadowa, Mroków - Sadowa, Stachowo - Sadowa	1 844
280714W	Kosów - Łąkowa, Kosów PAN - Łąkowa	1 033
280715W	Kosów - Podleśna	372
280716W	Łazy - Szklarniowa	210
280717W	Łazy Radiostacja - Mała, Łazy Radiostacja - Skrajna, Łazy	248
280718W	Łazy - Krótka	254
280719W	Łazy - Posępna	194
280720W	Wilcza Góra - Jelenia	607
280721W	Władysławów - Cicha	192
280722W	Łazy - Działkowa	146
280723W	Łazy - Skowronka	351
280724W	Łazy - Familijna	393
280725W	Lesznowola - Myszki Polnej	529
280726W	Wilcza Góra - Klimka Bachledy	343
280727W	Janczewice - bez nazwy 107	1 065
280728W	Janczewice - Lniana	202
280729W	Janczewice - Swojska	152
280730W	Janczewice - Kukurydziana	164
280731W	Janczewice - Pszenna	1 231
280732W	Kosów - bez nazwy 110	197
280733W	Kosów - bez nazwy 111	89
280734W	Kosów - bez nazwy 112	105
280736W	Kosów - Dmuchawców	142
280737W	Stara Iwiczna - Cichy Zakątek	228
280738W	Magdalenka - Jaworowa	446
280739W	Magdalenka - Jesionowa	1 044
280740W	Magdalenka - Wiązowa	438
280741W	Magdalenka - Grabowa	438
280742W	Magdalenka - Jodłowa	439
280743W	Magdalenka - Głogowa	440
280744W	Magdalenka - Leszczynowa	380
280745W	Magdalenka - Bukowa	379
280746W	Magdalenka - Kalinowa	379
280747W	Magdalenka - Dereniowa	455
280748W	Magdalenka - Czeremchowa	646
280749W	Wilcza Góra - Rajska	298
280750W	Warszawianka - Miodowa	460
280751W	Łazy - Perłowa	696
280752W	Mysiadło - bez nazwy 113	142
280753W	Łoziska - Kwitnącej Wiśni, Łoziska - Przez Górkę	771
280754W	Łoziska - Zaściankowa	300
280755W	Łazy Radiostacja - Makowa	195
280756W	Zamienie - Wróbelka, Zgorzała - Wróbelka	764
280757W	Zgorzała - Wilgi	775
280758W	Zgorzała - Czajki	216

280759W	Nowa Wola - Przepiórki	1 352
280760W	Zgorzała - Jaskółki	473
280761W	Zgorzała - Gołębia	697
280762W	Zgorzała - Sikorki	724
280763W	Wola Mrokowska - bez nazwy 114	524
280764W	Wola Mrokowska - Łączna	387
280765W	Wola Mrokowska - bez nazwy 115	629
280766W	Wola Mrokowska - bez nazwy 116	171
280767W	Wola Mrokowska - bez nazwy 117	210
280770W	Kolonia Mrokowska - Kolorowa	99
280771W	Wola Mrokowska - Malownicza	601
280772W	Wola Mrokowska - Wygodna	621
280773W	Mroków - Kościelna	674
280775W	Mroków - Józefa Górskiego	841
280776W	Mroków - Polna	254
280777W	Nowa Iwiczna - Cisowa	294
280778W	Nowa Iwiczna - Modrzewiowa	282
280779W	Nowa Iwiczna - Brzozowa	296
280780W	Nowa Iwiczna - Różana	523
280781W	Nowa Iwiczna - Wiosenna	422
280782W	Nowa Iwiczna - Kwiatowa	200
280783W	Nowa Iwiczna - Zimowa	735
280784W	Nowa Iwiczna - Poziomki	264
280785W	Nowa Iwiczna - Sadowa	540
280786W	Nowa Iwiczna - Cicha	472
280787W	Nowa Iwiczna - Stokrotki	491
280788W	Nowa Iwiczna - Migdałowa	543
280789W	Nowa Iwiczna - Niezapominajki	306
280790W	Nowa Iwiczna - Spacerowa	168
280791W	Nowa Iwiczna - Przebiśniegów	101
280792W	Warszawianka - Alpejska	399
280793W	Łazy - Bażantowa	354
280794W	Wilcza Góra - Niebiańska	318
280795W	Wilcza Góra - Zaciszna	394
280796W	Nowa Wola - Fiołkowa	256
280797W	Lesznowola - Sportowa	199
280798W	Zgorzała - Rybitwy	471
280799W	Nowa Wola - Rumiankowa	1 042
281900W	Władysławów - bez nazwy 60	473
281901W	Stara Iwiczna - bez nazwy 26	181
281902W	Nowa Wola - Dzikiej Róży	710
281903W	Wilcza Góra - Anielska	391
281904W	Jabłonowo - Międzynarodowa	713
281905W	Zamienie - Arakowa	1 450
281906W	Zamienie - Waniliowa	662
281907W	Stara Iwiczna - Syna Pułku	207
281908W	Stara Iwiczna - Wiśniowa	349
281909W	Łazy - Jasna	821
281910W	Łazy - Grażyny	94
281911W	Łazy - Bliska	94
281912W	Łazy - Daleka	81
281913W	Mysiadło - Porzeczkowa	174
281914W	Mysiadło - Aronii	206
281915W	Mysiadło - Borówki	682
281916W	Łazy Radiostacja - Lipowa	114
281917W	Łazy Radiostacja - Sosnowa	137
281918W	Łazy Radiostacja - Różana	166
281919W	Łazy Radiostacja - Masztowa	197
281920W	Łazy Radiostacja - Irysowa	228
281921W	Zgorzała - al. Zgody	452
281922W	Wilcza Góra - Magiczna	439
281923W	Wilcza Góra - Czarodziejska	121
281924W	Nowa Wola - Malwy	197
281925W	Nowa Wola - Maciejki	192
281926W	Nowa Wola - Żonkili	180
281927W	Wola Mrokowska - Zachodnia	559
281928W	Warszawianka - Nutki	324
281929W	Warszawianka - Południowa	270
281930W	Wólka Kosowska - Żurawinowa	780
281931W	Wólka Kosowska - Barwna	447
281932W	Wólka Kosowska - Cytrynowa	117
281933W	Wólka Kosowska - Arbuzowa	297
281934W	Wólka Kosowska - Ananasowa	118
281935W	Wólka Kosowska - Melonowa	617
281936W	Marysin - Pogodna	277
281937W	Marysin - Złocista	255
281938W	Łoziska - Czterech Wiatrów	483
281939W	Stara Iwiczna - bez nazwy 104	284
281940W	Lesznowola - Zajączka	476
281941W	Lesznowola - Żubra	76
281942W	Lesznowola - Niedźwiedzia	293
281943W	Kolonia Warszawska - Przezorna	467
281944W	Mroków - Rycerska	580
281945W	Stara Iwiczna - bez nazwy 24	551
281946W	Zamienie - Anyżkowa	386
281947W	Łazy - Konwaliowa	333
281948W	Łazy - Marzeń	380
281949W	Łazy - Szmaragdowa	184
281950W	Łazy - Bursztynowa	365
281951W	Zgorzała - Cyraneczki	479
281952W	Zgorzała - Kukułki	470
281953W	Nowa Iwiczna - Tarniny	495
281954W	Nowa Iwiczna - Willowa	410
281955W	Magdalenka - Olchy	901
281956W	Stefanowo - Polnych Bratków	313
281957W	Lesznowola - Oficerska	235
281958W	Warszawianka - Sielankowa	571
281959W	Mroków - Żeglarska	557
281960W	Łoziska - Złotej Jesieni	600
281961W	Łoziska - Złotych Łanów	915
281962W	Łoziska - Jutrzenki	643
281963W	Stara Iwiczna - Urocza	175
281964W	Nowa Wola - Mieczyków	595
281965W	Nowa Wola - Hiacyntów	270
281966W	Łazy - Majowa	409
281967W	Łazy - Platynowa	380
281968W	Łazy - Dobra	280
281969W	Łazy Radiostacja - Teatralna	404
281970W	Łazy Radiostacja - Muzyczna	311
281971W	Łazy Radiostacja - Koncertowa	330
281972W	Łazy Radiostacja - Poetycka	89
281973W	Łazy Radiostacja - Filmowa	237
281974W	Łazy Radiostacja - Perspektywy	266
281975W	Marysin - Lazurowa	411
281976W	Marysin - Karmazynowa	604
281977W	Wólka Kosowska - Morelowa	498
281978W	Mroków - Kosynierów	304
281980W	Magdalenka - Prywatna	209
281981W	Wilcza Góra - Księżycowa	266
281982W	Władysławów - Rodzinna	513
281983W	Władysławów - Przedwiośnia	408
281984W	Władysławów - Leśnych Ptaków	501
281985W	Nowa Wola - Astrów	197
281986W	Nowa Wola - Aksamitki	204
281400W	Nowa Iwiczna - Mleczarska	541

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Lesznowola, 2020 r.

Łączna długość ścieżek pieszo–rowerowych na terenie całej Gminy wynosi 12,4 km[34]. Zważywszy na rosnące zainteresowanie komunikacją rowerową oraz duże natężenie ruchu kołowego, należy uznać, że ilość dróg rowerowych jest niewystarczająca. Rozbudowie i modernizacji sukcesywnie winien być poddawany układ komunikacji samochodowej w związku realizacją nowych osiedli mieszkaniowych i związaną z tym zwiększającą się liczbą mieszkańców.

10.3. Komunikacja zbiorowa

Komunikacja zbiorowa, zapewniająca mieszkańcom połączenia w obrębie Gminy oraz regionu realizowana jest przez spółki Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie oraz prywatne spółki. Na terenie Gminy brak jest dworca autobusowego.

Zgodnie z informacjami dotyczącymi Dostępności Warszawskiego Transportu Publicznego na terenie gminy Lesznowola część przystanków komunikacji zbiorowej nie jest dostępna dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Tab. 34. Obsługa gminy Lesznowola przez linie komunikacji miejskiej w Warszawie.

Nr linii komunikacji ZTM	Miejscowości na terenie gminy Lesznowola obsługiwane przez linię	Nazwa gminy, z którą linia zapewnia połączenie
703	Kosów, Wólka Kosowska	Warszawa, Raszyn, Nadarzyn
707	Stara Iwiczna, Lesznowola, Magdalenka	Warszawa, Raszyn, Piaseczno
709	Mysiadło	Warszawa, Piaseczno
715	Podolszyn	Warszawa, Raszyn
727	Mysiadło, Stefanowo	Warszawa, Piaseczno
728	Wola Mrokowska, Warszawianka, Kolonia Mrokowska Mroków, Jabłonowo, Kolonia Warszawska, Wólka Kosowska, Marysin, Łazy	Warszawa, Raszyn
733	Garbatka, Jastrzębiec	Warszawa, Nadarzyn
737	Stefanowo, Władysławów, Wilcza Góra, Kolonia Lesznowola, Lesznowola, Nowa Wola, Zgorzała, Zamienie	Warszawa, Raszyn
739	Mysiadło	Warszawa, Piaseczno
N83	Mysiadło	Warszawa, Piaseczno

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozkładu jazdy ZTM oraz informacji udostępnionych przez Urząd Gminy Lesznowola.

Połączenia autobusowe (z Warszawą, Piasecznem, Raszynem, Nadarzynem, Tarczynem, Prażmowem oraz szeregiem mniejszych miejscowości i wsi położonych głównie na terenie powiatu piaseczyńskiego) umożliwiają mieszkańcom Gminy dojazd do pracy i szkół, w wystarczającym stopniu zaspakajają potrzeby mieszkańców.

Rozważana jest budowa linii tramwajowej wzdłuż ul. Puławskiej, która zapewniłaby dodatkowe połącznie pomiędzy miastem stołecznym Warszawą a Piasecznem.

Przez teren gminy Lesznowola przebiega również linia kolejowa nr 8, zapewniająca połączenie pasażerskie jej mieszkańcom.

10.4. Komunikacja kolejowa

Przez wschodnią część Gminy przebiegają dwie linie kolejowe:

1) linia kolejowa nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny, będąca linią dwutorową, zelektryfikowaną, o łącznej długości 317,169 km;
2) linia kolejowa nr 937 relacji Warszawa Okęcie – Jeziorna, będąca linią jednotorową, niezelektryfikowaną, o łącznej długości 22,141 km.

Linia kolejowa nr 8 obsługuje zarówno przewozy pasażerskie, jak i towarowe, zaś linią kolejową nr 937 prowadzone są wyłącznie przewozy towarowe. Trasy obu linii kolejowych przebiegają przez obręby zlokalizowane we wschodniej części gminy Lesznowola tj.” Mysiadło, Nowa Iwiczna i Stara Iwiczna.

Na terenie gminy Lesznowola, w miejscowości Nowa Iwiczna, zlokalizowany jest przystanek kolejowy.

[34] dane Banku Danych Lokalnych GUS na 2018 r.

Dla linii kolejowej nr 8 będą prowadzone prace związane z jej przebudową w ramach projektu pn.: „Modernizacja linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa Okęcie – Radom Faza II z terminem realizacji do 2023 roku na odcinku Warszawa Okęcie – Czachówek Południowy". Przewiduje się dobudowę torów aglomeracyjnych na odcinku Aleje Jerozolimskie – Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina Jeziorny, w ramach, których nastąpi rozbudowa linii kolejowej nr 8 do układu czterotorowego na odcinku Warszawa Aleje Jerozolimskie – Piaseczno oraz rozbudowa linii kolejowej nr 937 do układu dwutorowego na odcinku do Konstancina Jeziorny.

Linia kolejowa nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny objęta jest Narodowym Planem Wdrożenia systemu łączności ERTMS/GSM–R.

10.5. Problemy związane z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego

Zidentyfikowane problemy wynikające z funkcjonowania układu komunikacyjnego związane są z bezpieczeństwem poruszania się pieszych, rowerzystów i pojazdów kołowych, a także wpływem na stan środowiska.

Potencjalnym źródłem zagrożeń bezpieczeństwa jest transport drogowy i kolejowy związany z transportem materiałów niebezpiecznych. Na ryzyko wystąpienia skażenia chemicznego podczas transportu składa się kilka czynników, m.in.: stan techniczny dróg, stan techniczny pojazdów przewożących substancje niebezpieczne, nieprzewidywalność miejsca awarii, brak wydzielonych i oznakowanych tras przewozu materiałów niebezpiecznych i skutecznej kontroli, duża liczba kolizji drogowych i duża ilość transportowanych substancji.

Jednym z podstawowych problemów Gminy w zakresie komunikacji jest zły stan dróg. Liczba dróg o nawierzchni asfaltowej i utwardzonej w stosunku do zapotrzebowania komunikacyjnego na terenie Gminy jest niewystarczająca. Układ drogowy nie jest dostosowany do swojej rangi oraz obsługi terenów zabudowy, które prężnie rozwijają się w granicach gminy Lesznowola. Braki w infrastrukturze pieszo–rowerowej stwarzają niebezpieczeństwo występowania wypadków z udziałem rowerzystów i pieszych.

Po drogach krajowych i drodze wojewódzkiej odbywa się ruch tranzytowy, będący często źródłem zbyt wysokich obciążeń dla nieprzystosowanych do tego dróg. Skutkuje to szybszym pojawianiem się odkształceń nawierzchni oraz ubytków w jezdni, co z kolei wpływa negatywnie na komfort i bezpieczeństwo jej użytkowania.

Szansą na poprawę sytuacji dróg na terenie Gminy jest zrealizowana droga ekspresowa S7, w tym na odcinku przebiegającym przez gminę Lesznowola, oraz budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 721. Budowa drogi ekspresowej S7 oraz przebudowa drogi wojewódzkiej nr 721 spowodują wyłączenie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz centrum miejscowości Lesznowola z ruchu tranzytowego, co będzie skutkowało ograniczeniem występowania niedrożności układu drogowego (korków), poprawą bezpieczeństwa ruchu, zmniejszeniem zużycia nawierzchni jezdni, zmniejszeniem zanieczyszczenia powietrza oraz poprawą klimatu akustycznego.

Budowa oraz przebudowa dróg o znaczeniu ponadlokalnym, w ramach, których prowadzony będzie znaczny ruch samochodowy, może przyczynić się również do wzrostu natężenia ruchu na drogach doprowadzających do nich ruch. Zakłada się jednak, iż w ich bezpośrednim sąsiedztwie będzie następować lokalizacja zabudowy, której tereny nie podlegają ochronie z zakresu dopuszczalnego poziomu hałasu, m.in. zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz usług.

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu układu drogowego będzie skutkowała zwiększeniem dostępności komunikacyjnej obszaru gminy Lesznowola.

11. Stan systemów infrastruktury technicznej

11.1. Gospodarka wodno-ściekowa

11.1.1. Zaopatrzenie w wodę

Długość czynnej sieci wodociągowej na koniec 2019 r. wyniosła 232,2 km. W Gminie z wodociągu korzysta ponad 99,98% jej mieszkańców (25 973 osoby[35]).

[35] Bank Danych Lokalnych, 2017 r.

Mieszkańcy gminy Lesznowola zaopatrywani są w wodę z ujęć lokalnych zlokalizowanych w miejscowościach:

1) Wólka Kosowska – wybudowane w 2005 r. o wydajności 1000 m^3/dobę, głębokość studni wynosi 75,0 m, dla ujęcia wody wskazano strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia w promieniu r = 8 m od obudowy studni (strefa zamyka się w granicach gminnej działki nr ewid. 22/13 (obręb Wólka Kossowska), na której jest posadowiona); nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód. Stacja zaopatruje w wodę wsie: Wólka Kosowska, Kosów, Jabłonowo, Stefanowo, Kolonia Warszawska, Wygoda;
2) Mroków – wbudowane w 1975 r., o wydajności 520 m^3/dobę, głębokość studni wynosi 36,5 i 38,0 m, dla ujęcia wody wskazano strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia o promieniu r= 20x30 m (strefa zamyka się w granicach gminnej działki nr 60/1 (obręb Mroków), na której jest posadowiona); nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód. Stacja zaopatruje w wodę wsie: Mroków, Stachowo, Garbatka, Jastrzębiec, Kolonia Mrokowska, Wola Mrokowska, Warszawianka;
3) Mysiadło – wybudowane w latach 1979–1981, o wydajności 2000 m^3/dobę, głębokość studni wynosi 100,0 m i 99,0 m, dla ujęcia wody wskazano strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia o wymiarach 30x24 m (strefa zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona); nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód;
4) Lesznowola:
   a) Lesznowola Pole – wybudowane w 1992 r., o wydajności 1600 m^3/ dobę, głębokość ujęcia wynosi 52,0 m, dla ujęcia wody wskazano strefę ochrony bezpośredniej ochrony bezpośredniej dla ujęcia o wymiarach 57x75 m (strefa zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona); nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla w/w ujęcia wód,
   b) Lesznowola AWRSP – wybudowane w 1987 r., o wydajności 1200 m^3/ dobę, dla ujęcia wody wskazano strefę ochrony bezpośredniej ochrony bezpośredniej dla ujęcia o wymiarach 43x56 m (strefa zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona); nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód;
5) Magdalenka – głębokość studni wynosi 58,4 m i 61,0 m, dla ujęcia wody wskazano strefę ochrony bezpośredniej ochrony bezpośredniej dla ujęcia o wymiarach 26x31 m (strefa zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona); nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód;
6) Stara Iwiczna – wybudowane w 1976 r., o wydajności 600 m^3/dobę, dla ujęcia wody wskazano strefę ochrony bezpośredniej, strefa zamyka się w granicach działki 195, na której jest posadowiona; nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód;
7) Łazy – wybudowane w 2014 r., o wydajności 1000 m^3/dobę, dla ujęcia wody ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej, strefa zamyka się w granicach działki 450/6, na której jest posadowiona, nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód. Stacja zaopatruje w wodę wsie: Łazy i część Magdalenki;
8) Marysin – wybudowane w 2015 r., o wydajności 1000 m^3/dobę, dla ujęcia wody ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej, strefa zamyka się w granicach gminnej działki 1/16, na której jest posadowiona, nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód. Stacja zaopatruje w wodę wieś Marysin;
9) Zamienie – studnie zostały wykonane w 1957 i 1977 roku dla Wytwórni Surowic i Szczepionek - Ośrodek Produkcyjny w Zamieniu. W 1987 r. i 1993 przeszły rekonstrukcję. Przez kilka lat ujęcia nie były eksploatowane. W kwietniu 2018 roku rozpoczęto budowę stacji uzdatniania wody w Zamieniu. W lipcu 2020 roku stacja o wydajności 655 m^3/d została oddana do użytku. Dla ujęcia wody wskazano strefę ochrony bezpośredniej, strefa zamyka się w granicach działek 22/11 i 22/5 na których jest posadowiona; nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla w/w ujęcia wód. Stacja zaopatruje w wodę wieś Zamienie.

Ogólny stan techniczny sieci wodociągowej oceniono jako dobry. Jest on zróżnicowany w zależności od czasu powstania, jakości materiałów i zastosowanej technologii.

11.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie

Łączna długość czynnej sieci kanalizacyjnej na terenie Gminy na koniec 2019 r. wynosiła 335,4 km. Korzystało z niej 24 861[36] osób, co daje ok. 91,4% mieszkańców gminy Lesznowola. Podłączenie do sieci kanalizacyjnej posiada 9 459 budynków mieszkalnych.

Na terenie Gminy funkcjonuje obecnie siedem oczyszczalni ścieków, w tym trzy gminne oraz cztery zakładowe.

Cztery oczyszczalnie to oczyszczalnie mechaniczno–biologiczne, trzy to oczyszczalnie biologiczne.

Tab. 35. Oczyszczalnie ścieków w gminie Lesznowola.

Lokalizacja	Zarządzający	Typ oczyszczalni	Rodzaj oczyszczalni	Maks. proj. przepustowość [m^3/d]	Odbiornik/km	Rodzaj przyjmowanych ścieków
Kosów	Gmina	gminna	mechaniczno-biologiczna	2850,0	rów "J"/15,2/Utrata/2/Bzura/25,6	komunalne
Łazy	Gmina	gminna	mechaniczno-biologiczna	4000,0	rów R-25/3,55/Utrata/35,5/Bzura/25,6	komunalne
Zamienie	Gmina	gminna	mechaniczno-biologiczna	1660,0	kanał tłoczony/Raszynka/13,7/Utrata/	komunalne
Wólka Kosowska	Browar Jabłonowo Zarząd Sp. z.o.o. sp. komandytowa	zakładowa	biologiczna	247,0	rów M/2/1/Utrata/5/Bzura/25,6	komunalne i przemysłowe
Łazy	Lukoil Polska Sp. z o.o. Stacja paliw Lukoil nr 23	zakładowa	biologiczna	18,50	rów Nr 1/1,54/	komunalne
Wólka Kosowska	GD Poland International Sp. z o.o.	zakładowa	mechaniczno-biologiczna	381,0	Utrata /50,5/Bzura/26/Wisła/587,3	komunalne i przemysłowe
Stefanowo	McCormick Polska S.A.	zakładowa	biologiczna	100,0	Struga /1,7/Głoskówka/Jeziorka/	komunalne i przemysłowe

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Wykazu oczyszczalni ścieków komunalnych i przemysłowych w eksploatacji w roku 2017 na obszarze województwa mazowieckiego*, WIOŚ w Warszawie.

Najpowszechniej stosowanym rozwiązaniem w przypadku braku dostępu do systemu sieci kanalizacyjnej jest odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe tzw. „szamb" (często nieszczelnych). Ścieki w nich zgromadzone są odbierane przez prywatne firmy. Na koniec 2017 r.[37] na terenie Gminy funkcjonowały 289 zbiorniki bezodpływowe oraz 5 przydomowych oczyszczalni ścieków.

11.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Na terenie Gminy rozwija się system zbiorczego odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Nie jest on na chwile obecny dostatecznie rozwinięty, aby zaspokoić wszystkie potrzeby gminy Lesznowola. Z terenów dróg i placów wody odprowadzane są do rowów przydrożnych. Wody na terenach zabudowy zagospodarowywane są w granicach własnej działki. Przy dużych opadach spływają powierzchniowo do lokalnych cieków i rowów przydrożnych, a następnie do rzek. Problemy z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych jest szczególnie uciążliwy w granicach terenów silnie zurbanizowanych ze znacznym udziałem powierzchni utwardzonych.

36 dane dla 2018 r., brak danych w Banku Danych Lokalnych dla 2019 r.

37 Bank Danych Lokalnych

11.2. Systemy energetyczne

11.2.1. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie Gminy nie ma centralnego systemu ciepłowniczego. Zaopatrzenie w ciepło realizowane jest z lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii głównie gaz ziemny (ponad 80%). Rzadziej spalany w instalacjach grzewczych jest węgiel kamienny (ok. 16%) oraz olej opałowy (ok. 2%). Drewno, gaz ciekły oraz energia elektryczna w systemach grzewczych wykorzystywane są marginalnie, podobnie alternatywne źródła ciepła wykorzystujące energię cieplną promieniowania słonecznego.

Niezbędne zadania inwestycyjne z zakresu gospodarki cieplnej obejmują głównie prace z zakresu termomodernizacji, tj. ocieplenia ścian zewnętrznych i stropów, wymiany okien, modernizacji systemów wentylacji oraz z zakresu wykorzystania odnawialnych źródeł energii (m.in. kolektorów słonecznych i ogniw fotowoltaicznych).

Uchwałą Nr 217/XVI/2016 z dnia 24 lutego 2016 roku Rada Gminy Lesznowola przyjęła *„Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Lesznowola*", w której określono główny cel strategiczny jakim jest „*Poprawa jakości powietrza atmosferycznego na terenie Gminy Lesznowola poprzez dążenie do osiągnięcia celów określonych w pakiecie klimatyczno–energetycznym do roku 2020*". Do najważniejszych zadań podejmowanych w ramach ww. programu jest termomodernizacja budynków użyteczności publicznej, remont budynków komunalnych, konserwacja klimatyzacji, kotłowni, wentylacji i oświetlenia ulicznego, budowa, remont i modernizacja dróg, ścieżek rowerowych i parkingów typu „Parkuj i Jedź".

Wśród obiektów użyteczności publicznej, które zostały poddane poprawie wykorzystania energii cieplnej, znajduje się m.in.: Zespół Szkół Publicznych im. Jana Pawła II w Łazach, Zespół Szkół Publicznych im. Noblistów Polskich w Lesznowoli, Zespół Szkół Publicznych w Mrokowie, Zespół Szkół Publicznych w Nowej Iwiczne, Gminne Przedszkole w Kosowie, Urząd Gminy Lesznowola.

Na terenie Gminy od 2018 r. realizowany jest również Program „Czyste Powietrze", którego celem jest poprawa efektywności energetycznej istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Środki finansowe kierowane mają być przede wszystkim na termomodernizację i wymianę indywidualnych źródeł ciepła opalanych węglem.

11.2.2. Zaopatrzenie w gaz

Sieć dystrybucyjna

Gazowa sieć dystrybucyjna na terenie Gminy to gazociągi średniego ciśnienia. Sieć zasilana jest za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowych „Piaseczno" (na terenie gminy Lesznowola) o przepustowości 25 000 m^3/h i „Sękocin" (na terenie gminy Raszyn) o przepustowości 50 000 m^3/h.

Na koniec 2017 r. w gminie Lesznowola długość czynnej sieci gazowej wynosiła 278,762 km (długość sieci rozdzielczej 255,099 km). Z sieci gazowej korzystało 21 919 osób[38]. Pozostałe gospodarstwa bez dostępu do sieci do celów bytowych wykorzystują gaz z butli gazowych. Spośród wszystkich użytkowników sieci gazowej (blisko 8 tys.) ponad 90% to gospodarstwa domowe wykorzystujące gaz zarówno do ogrzewania pomieszczeń, jak i przygotowywania posiłków. Pobór gazu ziemnego w 2017 r. wyniósł 219 018 MWh/rok (ponad 20 mln m^3).

Siec przesyłowa

Przez teren Gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

1) przesyłowy relacji Mory–Wola Karczewska DN400, wybudowany w 1979 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) 5,5 MPa;
2) przyłączeniowy od ww. gazociągu do stacji gazowej „Piaseczno" (zlokalizowanej w miejscowości Stara Iwiczna) DN150, MOP 5,5 MPa, wybudowany w 2017 r.

W granicach gminy Lesznowola zgodnie z „*Planem Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2018-2027*" zakłada się budowę gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa relacji Mory–Wola Karczewska.

[38] zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS, 2017 r.

11.2.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Sieć dystrybucyjna

Przez obszar Gminy przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV relacji: Piaseczno–Tarczyn i Piaseczno–Grójec. Nie służą one bezpośredniemu zasilaniu odbiorców z terenu Gminy.

Sieć dystrybucyjna zasilana jest ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV: GPZ „Piaseczno", GPZ „Tarczyn" oraz RPZ „Sękocin" i RPZ „Nadarzyn". Energia elektryczna z ww. stacji rozprowadzana jest na obszarze Gminy poprzez sieć linii 15kV, stacje transformatorowe 15/0,4kV oraz poprzez sieć niskiego napięcia. Długość linii 15kV na obszarze gminy Lesznowola przekracza 150 km, z czego 1/4 to linie kablowe. Długość linii niskiego napięcia to prawie 300 km, z czego 1/3 to linie kablowe.

Sieć elektroenergetyczna dysponuje znacznymi rezerwami mocy. Szczytowe obciążenie niemal 80% stacji transformatorowych 15/0,4kV, z ponad 200 zlokalizowanych w Gminie, nie przekracza 75%. Średnie obciążenie linii 15kV w szczycie nie przekracza 40%. Przeciążenia sieci występują wyłącznie lokalnie na odcinkach sieci niskiego napięcia.

Sieć rozwijana jest sukcesywnie w ramach zwiększającego się zapotrzebowania na energię elektryczną.

Problemem w rozwoju sieci jest lokalizacja stacji 110/15kV poza obszarem Gminy i związane z tym trudności w wyprowadzeniu z nich nowych linii 15kV.

Elektroenergetyczne sieci przesyłowe

Przez obszar Gminy przebiega napowietrzna dwutorowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć (NN) o napięciu 220kV z Elektrowni Kozienice do stacji elektroenergetycznej (SE) Mory z dwutorowym odczepem w Wólce Kosowskiej do SE Piaseczno. W związku z tym na terenie Gminy funkcjonują trzy dwutorowe odcinki linii 220kV:

1) Piaseczno–Kozienice, Piaseczno–Mory;
2) Piaseczno–Mory, Kozienice–Mory;
3) Piaseczno–Kozienice, Kozienice–Mory.

11.2.4. Odnawialne źródła energii

Gmina posiada korzystne warunki dla rozwoju energetyki opartej o odnawialne źródła energii, m.in.: energii wiatru, promieniowania słonecznego, aerotermalnej oraz geotermalnej.

Poziom wykorzystania odnawialnych źródeł energii na obszarze gminy Lesznowola jest bardzo niski. Jego wielkość jest wielkością pomijalną w ogólnym bilansie energetycznym.

Na zlecenie gminy Lesznowola wykonano badania możliwości wykorzystania wód termalnych, w wyniku, których stwierdzono, iż zbiorniki wód występujące w obszarze Gminy wykazują potencjał dla zagospodarowania ich na cele rekreacyjne i balneoterapeutyczne. Potencjał do wykorzystania na cele energetyczne (zaopatrzenia w ciepło sieci cieplnej) posiada wyłącznie zbiornik dolnej jury.

W granicach gminy Lesznowola nie są zlokalizowane obecnie elektrownie wiatrowe w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji z zakresu elektrowni wiatrowych (ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach z zakresu elektorowi wiatrowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 981 z późn. zm.)). Ze względu na znaczny poziom urbanizacji obszaru gminy nie posiada ona potencjału dla rozmieszczenia na jej terenie elektrowni wiatrowych. Możliwe jest wykorzystanie energii wiatru w instalacjach odnawialnego źródła energii będącej mikroinstalacją (instalacją o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50kW).

11.3. Gospodarka odpadami

Dokumentem prawnym regulującym gospodarkę odpadami w Gminie jest uchwała Nr 727/LIX/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 22 grudnia 2022 r. *w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Lesznowola*. Kwestie gospodarki odpadami regulowane są również w Wojewódzkim Programie Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012 – 2017 z uwzględnieniem lat 2018 – 2023.

Gmina Lesznowola corocznie przeprowadza *Analizę stanu gospodarki odpadami komunalnymi*, w ramach, której bada możliwości przetwarzania odpadów, potrzeb inwestycyjnych, kosztów, liczby mieszkańców, ilości odpadów wytwarzanych na jej terenie.

Na terenie Gminy obecnie nie funkcjonuje żadne wysypisko śmieci. W celu utylizacji odpadów Gmina korzysta ze składowisk odpadów zlokalizowanych na terenach miejscowości: Kamieńsk, Goranin, Mława, Radom, Zwolenie, Kobierniki, Słabomierzu–Krzyżówka.

Na terenie Gminy prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów. Odbiór odpadów od ich wytwórców realizowany jest przez podmioty posiadające zezwolenia na odbiór i transport odpadów. Mieszkańcy gminy Lesznowola posiadają możliwość przekazania odpadów zebranych w sposób selektywny do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalny na terenie firmy Jarper w Kolonii Warszawskiej przy Al. Krakowskiej 108 A.

11.4. Telekomunikacja i informatyzacja

Mieszkańcy Gminy posiadają dostęp do sieci telefonicznej stacjonarnej oraz komórkowej. Gmina w całości jest objęta zasięgiem sieci telefonii komórkowej. Stacje bazowe telefonii komórkowych zlokalizowane są w miejscowościach Zamienie, Nowa Wola, Janczewice, Lesznowola, Magdalenka, Zgorzała, Stara Iwiczna, Kosów, Stefanowo, Łazy, Wólka Kosowska i Mroków.

Gmina Lesznowola przystąpiła również do *Mazowieckiej Unii Światłowodowej*, powołanej z inicjatywy Orange Polska i przedstawicieli podwarszawskich gmin. Jej celem jest zapewnienie dostępu do szerokopasmowego Internetu dla mieszkańców Mazowsza.

11.5. Radiofonia i telewizja

Na terenie gminy Lesznowola w obrębie Radiostacja Łazy zlokalizowany jest maszt nadajnika radiowego i telewizyjnego. Wysokość masztu wynosi 335,0 m. W 2009 r. w ramach pracy masztu RTCN Raszyn wyłączony został długofalowy nadajnik, zaś w 2013 r. zakończono także za jego pomocą emisję naziemnej telewizji analogowej.

Fot. 8. Maszt nadajnika radiowo-telewizyjnego w Łazach, A. Pustowska, 2019 r.

11.6. Główne problemy i możliwości rozwoju infrastruktury technicznej

Dobrze rozwiniętym i stale rozbudowywanym elementem infrastruktury jest sieć wodociągowa, która funkcjonuje w oparciu o ujęcia wód zlokalizowane na terenie Gminy. Należy prowadzić działania w celu zapewnienia wydajności ujęć oraz zasięgu sieci w dostosowaniu do rosnących potrzeb.

Sieć kanalizacji sanitarnej Gminy jest słabiej rozwinięta niż sieć wodociągowa. Największy problem stanowi dynamiczny rozwój nowej zabudowy wymagającej zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej.

Generuje to również znaczne koszty dla Gminy w zakresie realizacji nie tylko sieci infrastruktury technicznej, ale również układu komunikacyjnego. Należy jednak dążyć do rozbudowy sieci kanalizacyjnej celem objęcia jak największej liczby gospodarstw, szczególnie w miejscach występowania gęstej zabudowy lub gdzie planowany jest jej rozwój, gdzie budowa sieci jest uzasadniona ekonomicznie. W gospodarstwach niepodłączonych do sieci kanalizacyjnej ścieki odprowadzane są do przydomowych oczyszczalni ścieków lub (w większości) do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Nieszczelne zbiorniki stanowią źródło zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych. W związku z powyższym konieczne jest dążenie do zapewnienia dostępu na całej Gminie do sieci kanalizacji sanitarnej.

Rozwoju wymaga system odprowadzania wód opadowych. Zasięg sieci kanalizacji deszczowej jest bardzo ograniczony. Na przeważającym obszarze Gminy wody opadowe oprowadzane są bezpośrednio do ziemi. Postępujące procesy urbanizacyjne stanowią wyzwanie dla gospodarowania wodami opadowymi zarówno ze względu na zwiększający się udział powierzchni uszczelnionych, i tym samym zmniejszenie się zdolności retencyjnych zlewni, oraz zagrożenia spływu zanieczyszczeń do ziemi i wód.

Mieszkańcy Gminy Lesznowola posiadają dobry dostęp do sieci gazowej (ok. 85,5% użytkowników). Dalszy rozwój infrastruktury zapewni mieszkańcom Lesznowola nie tylko zaopatrzenie w gaz z sieci, ale również służyć będzie ograniczeniu emisji szkodliwych substancji takich jak tlenki siarki, pyły oraz popiół pochodzących ze spalania innego rodzaju paliw. Niewielki odsetek źródeł energii cieplnej występujących na terenie Gminy nadal zasilane jest przez węgiel. Spalanie węgla powoduje emisję szkodliwych związków chemicznych do atmosfery, przez co negatywnie wpływa na stan powietrza. Konieczne jest zatem kontynuowanie przez gminę Lesznowola podjętych już działań zmierzających m.in. do popularyzacji wykorzystywania odnawialnych źródeł energii oraz „bezpiecznych ekologicznie" nośników energii w szerszym niż dotychczas zakresie, a także rozbudowa lokalnych sieci ciepłowniczych, tam gdzie jest to technicznie możliwe i ekonomicznie opłacalne.

Szansą dla poprawy energetycznego bezpieczeństwa oraz obniżenia strat związanych z przesyłem jest rozwój na terenie Gminy energetyki wykorzystującej lokalne źródła energii oraz opartej o odnawialne źródła, szczególnie z energii słonecznej oraz geotermalnej.

Gospodarka odpadami prowadzona jest w oparciu o obiekty zlokalizowane poza granicami Gminy.

12. Uwarunkowania zawarte w dokumentach i programach o znaczeniu ponadlokalnym (zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych)

W Studium uwzględnia się zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zadania o znaczeniu krajowym ujęte są w „programach zawierających zadania rządowe", o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, natomiast pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym, to zadania samorządowe zapisane w dokumentach i programach wojewódzkich i powiatowych.

Na mocy ustawy z dnia 13 lipca 2012 r. *o zmianie ustawy o działaniach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw,* z dniem 1 stycznia 2013 r. zlikwidowany został rejestr programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. W związku z powyższym, na dzień opracowania projektu Studium brak jest programów zawierających zadania rządowe, przewidziane do realizacji na obszarze gminy Lesznowola.

Zadania samorządowe zawarte są w Planach zagospodarowania przestrzennego województw, które uwzględniają również wszystkie inwestycje strategiczne dla rozwoju państwa zapisane w dokumentach definiujących kierunki rozwoju polityki przestrzennej kraju: *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Strategii na rzecz odpowiedzialnego rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.), Polska 2025. Długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju*. Nadrzędnym celem rozwoju, zdefiniowanym we wszystkich powyższych opracowaniach jest realizacja zasad zrównoważonego rozwoju, umożliwiająca likwidację dysproporcji rozwojowych i poziomu życia mieszkańców.

Dnia 19 grudnia 2018 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął uchwałę Nr 22/18 w sprawie *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*. Plan określa zasady organizacji struktury przestrzennej województwa, określa podstawowe elementy układu przestrzennego oraz ich wza-

jemne relacje. Formułuje on kierunki polityki przestrzennej, w systemie planowania przestrzennego pełni funkcję koordynacyjną pomiędzy planowaniem krajowym a planowaniem miejscowym. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych, ustalających lokalizację inwestycji. Jednocześnie jednak jego ustalenia są dla Gmin wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Generalnym celem tego planu jest stworzenie warunków do osiągania trwałego zrównoważonego rozwoju województwa mazowieckiego, poprawy warunków życia jego mieszkańców oraz do stałego zwiększania efektywności procesów gospodarczych i konkurencyjności regionu.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego zawiera szereg zapisów, które pogrupowano następująco:

1) ustalenia zawierające przestrzenne i prawne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego województwa, cechy fizyczne przestrzeni i dotychczasowy sposób ich zagospodarowania;
2) ustalenia planistyczne jako kreacyjne funkcje własne Planu (niemające podstaw w dokumentach innych podmiotów polityki przestrzennej oraz jednoznacznych przesądzeń lokalizacyjnych);
3) ustalenia dotyczące inwestycji celu publicznego wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa zgodnie z ich właściwością;
4) ustalenia o charakterze postulatywnym niemające takiej podstawy, dotyczące zasad organizacji struktury funkcjonalno–przestrzennej województwa, rekomendacje kierowane do poziomu krajowego, regionalnego i lokalnego, które określą pożądane kierunki działań dla realizacji celów zapisanych w Planie.

Zgodnie z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* gmina Lesznowola położona jest w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zapisane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na terenie gminy Lesznowola obejmują:

1) w zakresie **układu drogowego**:
   a) budowa drogi wojewódzkiej nr 721 – nowy przebieg na odcinku drogi krajowej nr 7 do krzyżowania z ul. Mleczarską w Piasecznie, (inwestycja z *Planu rozwoju sieci drogowej dróg wojewódzkich województwa mazowieckiego na lata 2016-2026*),
   b) przebudowa (budowa) drogi S7 Warszawa – obwodnica Grójca, (inwestycja z *Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 z perspektywą do 2025 r.* – inwestycja zrealizowana);
2) w zakresie **układu kolejowego**: modernizacja linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa – Okęcie – Radom (LOT: A,B,F) Faza II;
3) w zakresie **systemu gazowniczego** – budowę gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska (rozbudowa zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego" (inwestycja z ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. *o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu* oraz *Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do 2020 (z perspektywą do 2030 r.*);
4) w zakresie **gospodarki wodno–ściekowej** – inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja (inwestycja z *Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych*).

Ponadto w „*Planie…*" znalazły się również postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy z zakresu:

1) **transportu kolejowego** – uzupełnienia infrastruktury dla celów ruchu podmiejskiego i aglomeracyjnego poprzez remont linii nr 937 Warszawa Okęcie – Konstancin Jeziorna wraz z budową przystanków;
2) **transportu zbiorowego** poprzez uruchomienie dla ruch pasażerskiego linii kolejowych nr 937 Warszawa Okęcie – Konstancin Jeziorna;
3) **ochrony środowiska i zasobów przyrody** poprzez:
   a) przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji na obszary cenne przyrodniczo, w tym szlaki migracyjne zwierząt,
   b) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I–III),

c) respektowanie ograniczeń w zakresie zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie,
d) zwiększanie retencji wodnej.

13. Główne wnioski z analizy uwarunkowań – analiza S.W.O.T

Syntezy uwarunkowań dokonano metodą S.W.O.T., identyfikując silne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju Gminy. W sposób syntetyczny ujęte zostały istniejące i przewidywane uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne rzutujące na możliwości rozwoju Gminy.

Analiza ta daje możliwość określenia optymalnych kierunków działań w zakresie instrumentów dostępnych w gospodarce przestrzennej, służących społeczno–gospodarczemu rozwojowi Gminy w poszanowaniu walorów przyrodniczych, kulturowych i ekonomicznych przestrzeni.

S - strenght – siła, **W** - weekness – słabość, **O** - opportunity – szansa, **T** - threat – zagrożenie

Tab. 36. Analiza zbiorcza S.W.O.T.

SIŁY	**SŁABOŚCI**
1. Dobre położenie względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej (przebiegająca przez teren Gminy drogi krajowe i droga wojewódzka, rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych, pasażerskiej linii kolejowej), zrealizowana droga S7. 2. Powiązanie terytorium Gminy zbiorową komunikacja autobusową i kolejową z większymi ośrodkami o zasięgu regionalnym, w tym z miastem stołecznym Warszawa. 3. Rozwinięta infrastruktura techniczna z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. 4. Duża aktywność społeczna i gospodarcza mieszkańców. 5. Funkcjonowanie rozwijających się przedsiębiorstw. 6. Bliskość rynku zbytu w postaci dużej aglomeracji oraz ośrodków miejskich – aglomeracja warszawska, Warszawa. 7. Dostępność usług telekomunikacyjnych. 8. Młode społeczeństwo oraz dodatni przyrost naturalny. 9. Brak uciążliwych obiektów przemysłowych zagrażających środowisku przyrodniczemu. 10. Znaczne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	1. Niedostateczna ochrona gruntów leśnych przed zabudową. 2. Średni stan techniczny istniejących dróg i niedostosowanie do wrastających potrzeb. Brak czytelnego układu komunikacyjnego. 3. Wysoki poziom emisji hałasu generowanego przez komunikacje kołową w rejonie dróg krajowych oraz Lotnisko Chopina w Warszawie (Międzynarodowy Port Lotniczy im. F. Chopina). 4. Duże rozdrobnienie gospodarstw rolnych. 5. Niedostateczny rozwój infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej. 6. Rozproszenie zabudowy, co znacząco podnosi koszty utrzymania, realizacji i modernizacji infrastruktury. 7. Tworzenie się zamkniętych osiedli mieszkaniowych, niezintegrowanych pod względem społecznym oraz infrastrukturalnym z Gminą. 8. Niedostateczna promocja Gminy na zewnątrz. 9. Występowanie konfliktów wywołanych przez brak odpowiednio rozwiniętej infrastruktury. 10. Brak ukształtowanego wielofunkcyjnego centrum Gminy.
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
1. Wykorzystanie krajowych oraz unijnych środków finansowych na rozwój Gminy. 2. Rozwój społeczeństwa obywatelskiego, kultury, oświaty oraz ochrona środowiska przyrodniczego poprzez pozyskiwanie funduszy na inwestycje w w/w zakresach. 3. Współpraca z innymi gminami w celu pozyskania środków na inwestycje międzygminne. 4. Działalność Gminy oraz organizacji i stowarzyszeń ukierunkowana na promocję tego obszaru, jak i całego regionu. 5. Wzrost świadomości ekologicznej społeczeństwa. 6. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku. 7. Rozbudowa sieci komunikacyjnej. 8. Bliskość portu lotniczego im. F. Chopina. 9. Rozwój budownictwa mieszkaniowego. 10. Kreowanie wizerunku Gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania i zamieszkania.	1. Brak środków finansowych na realizację zadań własnych gminy w skali pozwalającej na pokrycie rosnących potrzeb. 2. Brak dostatecznych działań mających na celu ochronę i rewitalizację środowiska kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu (programy rewitalizacji, uchwały „krajobrazowej”). 3. Wystąpienie niewydolności sieci infrastruktury technicznej. 4. Pogłębianie się problemów w funkcjonowaniu układu drogowego 5. Komercjalizacja gruntów Gminy i skarbu państwa. Ograniczenie powierzchni gruntów możliwych do wykorzystania na cele publicznej infrastruktury społecznej. 6. Ubożenie naturalnych siedlisk roślinnych. 7. Niska opłacalność produkcji rolnej.

11. Napływ nowych mieszkańców. 12. Wyznaczanie nowych obszarów dla rozwoju działalności gospodarczych. 13. Znaczna powierzchnia wolnych terenów inwestycyjnych, w szczególności posiadających dostęp do dróg o zasięgu ponadregionalnym i kolei. 14. Napływ kapitału inwestycyjnego i rozwój przedsiębiorczości. 15. Odpowiednie warunki dla rozwoju przedsiębiorczości. 16. Rozwój sektora naukowo–badawczego. 17. Wykorzystanie gruntów będących własnością Gminy lub skarbu państwa dla rozwoju infrastruktury społecznej oraz wzmocnienia miejscowości Lesznowola jako centrum Gminy.	8. Wysoka konkurencyjność gmin sąsiadujących. 9. Transport ładunków niebezpiecznych wpływających na ryzyko wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych. 10. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Utraty oraz tereny występowania okresowych podtopień w sąsiedztwie obszarów inwestycyjnych. 11. Występowanie zjawiska „sypialni Warszawy". Brak utożsamiania się mieszkańców z Gminą.

Tab. 37. Analiza sektorowa S.W.O.T. – Środowisko przyrodnicze i kulturowe

SIŁY	SŁABOŚCI
1. Korzystne warunki glebowe. 2. Obecność obiektów o wysokich walorach kulturowych i historycznych. 3. Brak uciążliwych obiektów przemysłowych silnie zanieczyszczających środowisko. 4. Niskie zanieczyszczenie środowiska naturalnego. 5. Korzystne warunki środowiska w zakresie czystości gleb (rozwinięta sieć kanalizacyjna, brak uciążliwych zakładów), dające możliwości rozwoju produkcji zdrowej żywności. 6. Występowanie licznych zadrzewień śródpolnych wzdłuż cieków i rzek. 7. Występowanie rozległych obszarów stanowiących formy ochrony przyrody na terenie Gminy o wysokich walorach przyrodniczo–krajobrazowych – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i Otulina Rezerwatu Przyrody „Las Kabacki", a także w jego bezpośrednim sąsiedztwie. 8. Spadek zanieczyszczania powietrza, wykorzystanie ekologicznych źródeł ciepła, w tym gazu ziemnego, oraz realizacja programów promujących wymianę źródeł ciepła starej generacji m.in.: Program „Czyste Powietrze". 9. Istnienie dużych zespołów przyrodniczych stwarzających możliwość rozwoju turystyki.	1. Likwidacja gruntów leśnych na rzecz rozwoju zabudowy. 2. Intensywny rozwój zabudowy na gruntach rolnych. 3. Brak gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej możliwych do zalesienia. 4. Występowanie obszarów narażonych na hałas przekraczający wartości dopuszczalne w obszarach zurbanizowanych, w tym hałas lotniczy. 5. Niezadowalający stan techniczny obiektów zabytkowych wymagających odnowy i przystosowania do współczesnych standardów użytkowych. 6. Zanieczyszczania środowiska pochodzące z aglomeracji warszawskiej. 7. Niezadowalający stan czystości wód powierzchniowych. 8. Brak odpowiedniej ochrony dla obszarów cennych przyrodniczo, w tym Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
1. Wyłącznie z realizacji zabudowy terenów pełniących funkcje przyrodnicze m.in.: zwartych kompleksów leśnych, terenów w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. 2. Zachowanie dużych, zwartych kompleksów leśnych w obrębie Magdalenka i Kosów, jako obszarów węzłowych. 3. Zachowanie jako terenów aktywnych przyrodniczo terenów przylegających bezpośrednio do cieków jako korytarzy ekologicznych. 4. Realizowanie aktów prawa miejscowego uwzględniających ochronę obszarów o wysokich walorach przyrodniczo–krajobrazowych. 5. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku wykorzystujących walory kulturowe. 6. Rozwój turystyki pieszo–rowerowej. 7. Stworzenie systemu przyrodniczego przy współudziale gmin sąsiednich, w tym miasta stołecznego	1. Wzrost antropopresji na tereny aktywne przyrodniczo. 2. Intensywny rozwój zainwestowania na terenach niewyposażonych w systemy infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacyjnej. 3. Niedostateczne działania mające na celu ochronę i rewitalizację środowiska kulturowego i przyrodniczego. 4. Wzrost ruchu pojazdów kołowych. 5. Transport przez Gminę ładunków niebezpiecznych – ryzyko wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych. 6. Przerwanie ciągłości terenów aktywnych przyrodniczo wzdłuż cieków. 7. Brak ochrony wód podziemnych przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni ziemi do warstwy wodonośnej w realizowanych inwestycjach i rozwiązaniach gospodarki wodno – ściekowej. 8. Brak ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza,

Warszawy. 8. Promocja walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych. 9. Zwiększenie zdolności retencyjnych zlewni.	w tym poza obszarem Gminy. 9. Brak ograniczenia emisji zanieczyszczeń wpływających na stan czystości rzek, w tym głównej rzeki Utraty. 10. Ograniczenie zdolności retencyjnej zlewni. 11. Realizacja zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Tab. 38. Analiza sektorowa S.W.O.T. – Sytuacja społeczno – gospodarcza

SIŁY	SŁABOŚCI
1. Korzystne położenie Gminy względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej. 2. Potencjalne obszary aktywizacji gospodarczej kształtujące się w strefie oddziaływania miasta stołecznego Warszawy i szlaków tranzytowych – dróg krajowych i drogi S7 oraz linii kolejowej. 3. Istnienie dużych rynków zbytu w bezpośredniej bliskości Gminy. 4. Istnienie wolnych terenów pod inwestycje. 5. Wzrost poziomu wykształcenia mieszkańców. 6. Silne powiązanie z miastem stołecznym Warszawa. 7. Działania samorządu na rzecz wspierania inwestycji. 8. Ogólnodostępne boiska sportowe i tereny rekreacyjno–sportowe. 9. Wzrost liczby podmiotów gospodarczych. 10. Korzystna struktura budżetu Gminy. 11. Znaczny i stały wzrost liczby ludności. Dodatni przyrost naturalny. Duży udział ludności w wieku produkcyjnym. 12. Silna asymilacja obcokrajowców.	1. Niedostateczna liczba lokali socjalnych. 2. Niewystarczający ilościowo stopień rozwoju placówek ochrony zdrowia. 3. Słabo rozwinięta baza dystrybucji i przechowalnictwa płodów rolnych. 4. Konieczność rozwoju infrastruktury społecznej w zakresie oświaty. 5. Brak rozwoju bazy turystycznej niesezonowej. 6. Niski poziom rozwoju rolnictwa. 7. Brak ukształtowanego centrum gminy. 8. Niedostateczna liczba terenów publicznych pełniących funkcje społeczne, w tym terenów parkowych.
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
1. Pozyskanie funduszy na realizację projektów w zakresie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, kultury, edukacji, infrastruktury, ochrony środowiska. 2. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku. 3. Realizacja kompleksów sportowo–rekreacyjnych o zasięgu ponadlokalnym. 4. Tworzenie obszarów zorganizowanej aktywności gospodarczej. 5. Promocja Gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i rozwoju. 6. Dalszy rozwój przedsiębiorczości i aktywności społecznej. 7. Napływ kapitału zagranicznego i inwestorów. 8. Korzystne zmiany prawne (uwarunkowania zewnętrzne) dotyczące finansów gmin, wzrośnie udział Gminy w podatkach od osób fizycznych i prawnych, możliwość uczestniczenia Gminy w działalności gospodarczej. 9. Dodatni przyrost naturalny oraz brak występowania zjawiska starzenia się społeczeństwa. 10. Istnienie instrumentów wspierania przedsiębiorczości i redukcji bezrobocia. 11. Lokalizacja placówek badawczo–naukowych, rozwój idei „Kampus Plus” w miejscowości Zakładu Zamienie.	1. Brak środków finansowych na realizację zadań własnych gminy w skali pozwalającej na pokrycie rosnących potrzeb 2. Odpływ wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy, w tym Warszawy. 3. Występowanie zjawiska „sypialni Warszawy”. Niedostatecznie rozwinięta świadomość regionalna i poczucie lokalnych więzi. Brak utożsamiania się mieszkańców z Gminą. 4. Niskie tempo zmian strukturalnych w rolnictwie. 5. Niska dochodowość pracy w rolnictwie. 6. Wzrost bezrobocia.

Tab. 39. Analiza sektorowa S.W.O.T. – Komunikacja

SIŁY	SŁABOŚCI

1. Korzystne położenie Gminy względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej. 2. Dobrze rozwinięta sieć dróg o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. 3. Powiązanie terytorium Gminy komunikacją zbiorową (autobusową, kolejową) z większymi ośrodkami regionalnymi, w tym Warszawą. 4. Biskość głównego portu lotniczego kraju – Port Lotniczy im. F. Chopina w Warszawie.	1. Brak powiązania tramwajowego z miastem stołecznym Warszawa. 2. Niska wydolność systemu transportowego w stosunku do zapotrzebowania. 3. Wysokie obciążenie, w tym niedostatecznie przystosowanych dróg ruchem tranzytowym. 4. Zamknięte tereny rozległych osiedli mieszkaniowych uniemożliwiające odpowiednie dostosowanie sieci drogowej. 5. Ograniczony dostęp do transportu kolejowego, w tym pasażerskiego. Peryferyjne położenie linii kolejowej i przystanku. 6. Wysoki poziom emisji hałasu generowany przez ruch samochodowy, lotniczy i kolejowy. 7. Parametry techniczne dróg niedostosowane do rangi dróg. 8. Brak lub niedostateczna ilość infrastruktury pieszej. 9. Brak rozwiniętej sieci ścieżek rowerowych.
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
1. Rozbudowa i modernizacja dróg przy wsparciu funduszami zewnętrznymi – realizacja zadań wskazanych w *Planie Zagospodarowania Woj. Mazowieckiego*: m. in. budowa drogi wojewódzkiej nr 721 – nowy przebieg na odcinku drogi krajowej nr 7 do krzyżowania z ul. Mleczarską w Piasecznie. 2. Zwiększenie poziomu wykorzystania kolei oraz wykorzystanie planowanej do budowy linii tramwajowej do Piaseczna dla zwiększenia udziału przewozów osób komunikacją zbiorową.	1. Wzrost natężenia ruchu, w tym ruchu tranzytowego. 2. Brak działań w zakresie rozbudowy układu komunikacyjnego w dostosowaniu do zwiększających się potrzeb. 3. Brak działań w zakresie modernizacji i utrzymania dróg w należytym stanie technicznym. 4. Brak działań inwestycyjnych w zakresie rozwoju i poziomu wykorzystania systemów komunikacji zbiorowej. 5. Brak środków na finansowanie inwestycji w zakresie komunikacji, w tym transportu zbiorowego. 6. Wystąpienie katastrof komunikacyjnych i technicznych.

Tab. 40. Analiza sektorowa S.W.O.T. – Infrastruktura techniczna

SIŁY	**SŁABOŚCI**
1. Rozwinięty, posiadający rezerwy, system zaopatrzenia w energię elektryczną. 2. Dobrze rozwinięta sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i sieć gazowa. 3. Rozwój sieci gazowej stanowiącej główne źródło zaopatrzenia w ciepło mieszkańców. 4. Oczyszczalnie ścieków w miejscowościach Kosów, Łazy i Zamienie pozwalające na rozbudowę sieci kanalizacyjnej. 5. Dostępność usług telekomunikacyjnych. 6. Promocja proekologicznych źródeł ciepła i energii m.in. poprzez realizację programu „Czyste Powietrze”.	1. Niedostatecznie rozwinięta sieć kanalizacji deszczowej. 2. Niedostatecznie rozwinięta sieć komunikacyjna w stosunku do zapotrzebowania Gminy. 3. Brak całkowitego wyeliminowania indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. 4. Chaotyczna i rozproszona zabudowa utrudniająca i znacznie zwiększająca koszty realizacji zbiorowych systemów infrastruktury technicznej oraz dróg. 5. Brak całkowitego wyeliminowania lokalnych źródeł ciepła pogarszających stan powietrza atmosferycznego. 6. Słaby poziom oświetlenia głównych ciągów komunikacyjnych we wsiach. 7. Niedostatecznie dobry stan techniczny ciągów komunikacyjnych.
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
1. Rozbudowa i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnych przy wsparciu funduszami zewnętrznymi. 2. Rezerwy terenowe pod kolejne oczyszczalnie ścieków w przypadku występowania dalszych potrzeb rozwojowych w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej związane z napływem nowych mieszkańców. 3. Wykorzystanie nowych technologii budowy oczysz-	1. Intensywny rozwój zainwestowania na terenach wymagających rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. 2. Wysokie koszty utrzymana i rozbudowy sieci. 3. Zagrożenie awariami związanymi z przesyłem produktów naftowych i gazu w sieciach wysokiego ciśnienia.

czalni. 4. Modernizacja istniejących źródeł ciepła oraz realizacja nowych z wykorzystaniem energii ze źródeł odnawialnych. 5. Wsparcie środkami zewnętrznymi rozbudowy sieci oraz modernizacji systemów grzewczych. 6. Zwiększenie świadomości z zakresu gospodarki odpadami.	

14. Wnioski wynikające z bilansu terenów w świetle potrzeb i możliwości rozwoju Gminy

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 7 ww. ustawy określając zapotrzebowanie na nową zabudowę pod uwagę wzięto perspektywę wynoszącą 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną w zwiększeniu zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz informacji o możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, zawartych w „*Uwarunkowaniach rozwoju*" w tomie II Studium oraz odrębnym opracowaniu sporządzonym na potrzeby projektu Studium pn. „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*", stwierdzono występowanie ciągle rosnącego zapotrzebowania w skali Gminy na nową zabudowę:

1) mieszkaniową i mieszkaniowo–usługową;
2) usługową, w tym usług oświaty i kultury, usług publicznych i usług centrotwórczych;
3) produkcyjną, składową i magazynową.

Z zestawienia sumy analizy chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej z oszacowanym maksymalnym, w skali Gminy, zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy otrzymanej w wyniku obliczenia chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy, stwierdzono, iż zarówno w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, jak również obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, poza ww. obszarami, rezerwa terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo–usługową, zabudowę produkcyjną, składową, magazynową i usługową nie jest wystarczająca w związku z prognozowanym znacznym wzrostem ludności na przestrzeni kolejnych 30 lat (podrozdz. 6.1.1.). W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono możliwości wskazania nowych terenów pod zabudowę pełniącą funkcje mieszkaniową i mieszkaniowo–usługową, zabudowę produkcyjną, składową, magazynową i usługową.

Zasięg obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (w rozumieniu przepisów odrębnych) – stan istniejący, oznaczony został na rysunku Studium (arkusz 2/2. *Kierunki. Polityka przestrzenna*). Obszarami w granicach jednostek osadniczych są tereny w miejscowościach: Magdalenka, Lesznowola (Jednostka A), Łazy Magdalenka (Jednostka B), Mysiadło (Jednostka C), Lesznowola, Kolonia Lesznowola (Jednostka D), Mysiadło, Stara Iwiczna, Nowa Iwiczna (Jednostka E), Wólka Kosowska, Jabłonowo (Jednostka F) oraz Zamienie (Jednostka G), dla tych terenów obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Za obszary położone w planach miejscowych, na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uznano obszary aktualnie niezagospodarowane. Tereny przeznaczone w planach miejscowych na

cele zabudowy w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w znacznym stopniu zostały już zainwestowane.

Największą chłonność w przypadku terenu położonego w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostek osadniczych posiada teren obejmujący miejscowość Zamienie (Jednostka G). Z kolei w przypadku terenu położonego w zasięgu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Lesznowola, z wyłączeniem terenów w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostek osadniczych największą chłonnością odznacza się miejscowość Nowa Wola.

Pozostałe obszary zabudowy wskazane w Studium wynikają z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów.

W związku z przeprowadzonymi analizami określono możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne Gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy, o której mowa powyżej. Ustalono, że potrzeby inwestycyjne będą wiązały się przede wszystkim ze sporządzaniem nowych planów miejscowych, rozbudową sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej, rozbudową układu komunikacyjnego, urządzaniem terenów zieleni. Ustalono, że Gmina w znacznym zakresie jest już wyposażona w podstawowe media i posiada rozbudowany układ komunikacyjny – czyli potrzeby inwestycyjne w tym zakresie będą wiązały się przede wszystkim z rozbudową istniejących sieci. W ostatnich latach Gmina zrealizowała również już szereg kosztownych inwestycji z zakresu oświaty, kultury oraz kultury fizycznej i turystyki pozwalających zaspokoić potrzeby mieszkańców w długiej perspektywie czasowej (uwzględniając wzrost liczby użytkowników) i generujących wydatki niemal wyłącznie w zakresie utrzymania i przyszłych, bieżących remontów. W wyniku wciąż rosnącej jednak liczby ludności na terenie gminy Lesznowola konieczne będzie kontynuowanie realizacji ww. inwestycji.

Uwzględniono rozmiar i strukturę dochodów i wydatków budżetowych, gdyż wywierają one istotny wpływ na gospodarkę lokalną oraz na kształt polityki prowadzonej przez władze samorządowe. Wpływy do budżetu Gminy sukcesywnie wzrastają. Dochody za 2022 r. (327 mln zł) stanowią niemal 200% dochodów za 2016 r. (169 mln zł). W strukturze dochodów własnych największe znaczenie mają wpływy z tytułu podatku od osób fizycznych oraz od nieruchomości. Wpływy do budżetu z podatków i opłat związane są z napływem nowych mieszkańców oraz rozwojem zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej. W związku z powyższym należy uznać, iż sytuacja finansowa Gminy w dalszym ciągu będzie ulegać poprawie. Poprawa sytuacji finansowej Gminy wskazuje, iż możliwości finansowania rozwoju i modernizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej również będą rosły.

Reasumując, ustalono, że Gmina jest w stanie sfinansować realizację zadań własnych i zaspokoić potrzeby inwestycyjne wynikające z wyznaczenia terenów wskazanych pod zabudowę[39].

Powyższe ustalono przy założeniu, że nowe tereny zabudowy w pierwszej kolejności będą realizowane tak, by maksymalizować możliwość wykorzystania już istniejących dróg, sieci, obiektów i urządzeń oraz sprzyjać realizacji zadań własnych gminy na terenach obecnie zabudowanych, ale nieposiadających jeszcze pełnego wyposażenia w media lub dostępu do infrastruktury ze względu na niepełne wykształcenie zwartych struktur funkcjonalno–przestrzennych i tym samym niską opłacalność inwestycji dotychczas.

TOM III
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

1. Założenia i cele rozwoju

Misja, wizja oraz strategiczne i operacyjne cele rozwoju gminy Lesznowola zostały zdefiniowane w *Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032.* W trakcie prac nad Studium zostały one zweryfikowane w oparciu o przeprowadzoną ocenę stanu aktualnego i uwarunkowań, zarówno zewnętrznych, jak i wewnętrznych. W ten sposób, na podstawie diagnozy stanu istniejącego oraz prognozowa-

[39] terenów rozwoju urbanizacji wynikających przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych

nych procesów rozwojowych, określono cele rozwoju Gminy oraz działania prowadzące do ich osiągnięcia.

W *Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032* przedstawiono następującą wizję Gminy Lesznowola: *„Harmonijny i absolutnie zrównoważony rozwój nowoczesnej i innowacyjnej Gminy Lesznowola, przyjaznej Mieszkańcom, Przedsiębiorcom, budującej aktywne społeczeństwo obywatelskie i dbającej o losy przyszłych pokoleń. Gmina Lesznowola oferuje Mieszkańcom atrakcyjne warunki życia, rozwoju, rekreacji, sportu i ciekawego spędzania czasu wolnego, przy zachowaniu dbałości o środowisko naturalne oraz efektywne wykorzystanie zasobów."*

W *Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola na lata 2022-2032* zdefiniowano następujące cele strategiczne:

1) Gmina Lesznowola - atrakcyjne miejsce dla rozwoju przedsiębiorczości i usług, przyciągające nowych inwestorów.
2) Gmina Lesznowola - ekologiczne miejsce przyjazne środowisku.
3) Gmina Lesznowola - stawiająca na aktywny rozwój wielokulturowego społeczeństwa i jego potrzeby, zapewniająca atrakcyjne warunki życia dla mieszkańców i osób nowo osiedlających się.
4) Gmina Lesznowola – bezpieczna dla mieszkańców z rozbudowaną Infrastrukturą techniczną oraz atrakcyjną i estetyczną przestrzenią.
5) Gmina Lesznowola atrakcyjna dla mieszkańców z bogatą i urozmaiconą ofertą kulturalną, sportową i rekreacyjną.

W ramach powyższych celów strategicznych obszarów w *Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola na* lata 2022-2032 określono długoterminowe cele strategiczne, a w ich ramach również cele operacyjne do osiągniecia do 2032 roku, do których należą:

1) Gmina Lesznowola - atrakcyjne miejsce dla rozwoju przedsiębiorczości i usług, przyciągające nowych inwestorów:
   a) Wykorzystywanie warunków do rozwoju lokalnego biznesu oraz wsparcie rozwoju innowacyjnych modeli biznesowych.
   b) Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Gminy Lesznowola. Utrzymanie dotychczasowego tempa rozwoju gospodarczego poprzez wielowymiarowy rozwój uwarunkowań do powstawania i wzmacniania przedsiębiorczości.
   c) Rozwój marki gospodarczej Gminy Lesznowola oraz jej promocja.
   d) Utrzymanie i wsparcie efektywności gospodarstw rolnych.
   e) Dostosowanie Gminy Lesznowola do nowoczesnych zmian technologicznych oraz rozwój społeczeństwa informacyjnego.
2) Gmina Lesznowola - ekologiczne miejsce przyjazne środowisku:
   a) Przejście na gospodarkę niskoemisyjną poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
   b) Zwiększenie efektywności energetycznej budynków w sektorze publicznym i mieszkaniowym.
   c) Zachowanie i ochrona środowiska naturalnego.
   d) Promowanie adaptacji do zmian klimatu (w tym ochrona przed suszą i powodzią), przeciwdziałanie katastrofom naturalnym.
   e) Podnoszenie świadomości ekologicznej Mieszkańców.
   f) Efektywna gospodarka odpadami komunalnymi oraz zrównoważona gospodarka wodna i ściekowa.
3) Gmina Lesznowola - stawiająca na aktywny rozwój wielokulturowego społeczeństwa i jego potrzeby, zapewniająca atrakcyjne warunki życia dla mieszkańców i osób nowo osiedlających się
   a) Utrzymanie i zapewnienie wysokiego poziomu nauczania, nowoczesnego kształcenia w placówkach oświatowych.
   b) Dostosowanie infrastruktury edukacyjnej do potrzeb i prognoz demograficznych.
   c) Podwyższanie poziomu opieki zdrowotnej i zwiększenie dostępności do opieki medycznej, rozwój oferty świadczeń zdrowotnych, promocja zintegrowanych programów profilaktyki zdrowotnej i zdrowia psychicznego.
   d) Efektywny system pomocy społecznej. Zwiększenie dostępności wysokiej jakości usług społecznych dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym przemocą w rodzinie, osób o specjalnych potrzebach, osób będących w kryzysie.

e) Tworzenie miejsc pracy i wsparcie samozatrudnienia na terenie Gminy Lesznowola.
f) Przyjazna, spójna polityka senioralna.
g) Rozwój współpracy z NGO.

4) Gmina Lesznowola – bezpieczna dla mieszkańców z rozbudowaną Infrastrukturą techniczną oraz atrakcyjną i estetyczną przestrzenią.
   a) Zwiększona atrakcyjność i funkcjonalność przestrzeni publicznej.
   b) Dostosowanie istniejącej infrastruktury technicznej do zmieniających się potrzeb społecznych, gospodarczych i warunków osadniczych.
   c) Rozwinięty, sprawny i przyjazny publiczny transport zbiorowy.
   d) Zapewnienie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią.
   e) Zwiększenie bezpieczeństwa Mieszkańców Gminy Lesznowola.
5) Gmina Lesznowola atrakcyjna dla mieszkańców z bogatą i urozmaiconą ofertą kulturalną, sportową i rekreacyjną.
   a) Zapewnienie atrakcyjnych, odpowiadających na zapotrzebowanie Mieszkańców miejsc rozwoju społecznego i integracji wielokulturowego społeczeństwa oraz organizacji wspólnej przestrzeni publicznej (infrastruktura, baza lokalowa i rozwój).
   b) Budowa i modernizacja ogólnodostępnej infrastruktury sportowo - rekreacyjnej oraz stworzenie zróżnicowanej, całorocznej oferty rekreacyjnej i spędzania czasu dla różnych grup wiekowych Mieszkańców.
   c) Rozbudowa i modernizacja bazy kulturalnej oraz rozwój oferty i dostępności działań instytucji kultury.
   d) Wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego oraz zasobów przyrodniczych celem rozwoju turystyki weekendowej oraz agroturystyki.

Cele te są zbieżne z określoną w strategii misją Gminy określoną jako „*Gmina Lesznowola to przyjazna, odpowiednio skomunikowana przestrzeń, zapewniająca wszystkim Mieszkańcom, atrakcyjne warunki życia i zatrudnienia, zaspokajająca potrzeby wielokulturowej wspólnoty, realizująca inwestycje w oparciu o zmieniające się potrzeby nowoczesnych Mieszkańców.*".

Powyższe cele rozwoju pozostają w pełni aktualne, a ich realizacja skutkować będzie trwałym, zrównoważonym rozwojem społeczno–gospodarczym Gminy. Polityka przestrzenna realizowana przez gminę Lesznowola powinna nie tylko umożliwiać ich osiągnięcie, ale wręcz je stymulować.

Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zainwestowania infrastruktury, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk cząstkowych, takich jak polityka ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna, polityka rozwoju gospodarczego, polityka kultury i wypoczynku itp.

2. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

2.1. Obszary objęte rozwojem procesów urbanizacyjnych

W celu określenia kierunków rozwoju struktury funkcjonalno–przestrzennej Gminy, przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju jako generalny kierunek działań.

Realizacja celów rozwoju gminy Lesznowola wiąże się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Wskazując kierunki rozwoju struktury funkcjonalno–przestrzennej oraz przeznaczenie terenów, uwzględniono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz przyjęto jako zasadę kontynuację cech istniejącego zainwestowania w zakresie funkcji oraz parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę zidentyfikowane tendencje rozwojowe oraz potrzeby transformacji funkcjonalnych obszarów.

Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno–przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów muszą wynikać również z audytu krajobrazowego, w tym uwzględniać zawarte w nim rekomendacje i wnioski. Dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego. Po jego

uchwaleniu konieczna będzie aktualizacja Studium w zakresie wynikającym z zapisów audytu krajobrazowym.

W zakresie rozwoju procesów urbanizacyjnych zakłada się:
1) zachowanie, rozwój oraz uzupełnienie istniejących terenów zabudowy;
2) wzrost znaczenia miejscowości Lesznowola jako ośrodka o znaczeniu lokalnym:
   a) budowę centrum Gminy z ukształtowaniem wysokiej jakości przestrzeni publicznych, koncentracją usług publicznych oraz rozwojem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   b) kształtowanie zainwestowania o cechach typowo miejskich z współistniejącymi funkcjami: mieszkaniową oraz usługową;
3) rozwój terenów produkcyjno–usługowych, w szczególności w sąsiedztwie drogi klasy „S" (S7) oraz nowego przebiegu drogi klasy „G" (droga wojewódzka nr 721);
4) tworzenie warunków dla realizacji gminnych inwestycji celu publicznego;
5) ograniczenie możliwości zainwestowania w sąsiedztwie rzeki Utraty oraz na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

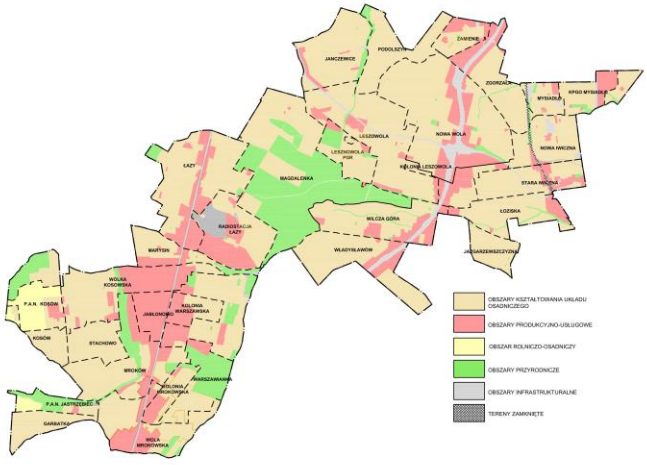
Dla zdefiniowania polityki przestrzennej w zakresie procesów urbanizacyjnych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) **wyznaczono**:
   a) obszary urbanizacji obejmujące tereny zabudowy, tereny sportu i rekreacji, w tym tereny rolnicze z możliwością lokalizacji usług sportu i rekreacji ekstensywnych, tereny turystyczno–rekreacyjne, tereny zieleni urządzonej i tereny zieleni urządzonej obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków:
      - kontynuacji urbanizacji – obszary o ukształtowanej strukturze przestrzennej, zdefiniowanych cechach zabudowy, w których procesy urbanizacyjne ograniczone są do utrwalenia cech istniejącej zabudowy i ich kontynuacji na terenach niezainwestowanych oraz rozwoju systemów infrastruktury technicznej ograniczonej do uzupełnienia braków w wyposażeniu,
      - rozwoju urbanizacji – obszary o kształtującej się lub nieukształtowanej strukturze przestrzennej wymagające zdefiniowania zasad rozwoju zainwestowania, w tym określenia struktury komunikacyjnej obszaru, cech zabudowy oraz wymagające kompleksowego rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
   b) obszary chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych:
      - tereny rolnicze do zalesienia,
      - tereny rolnicze,
      - wody powierzchniowe,
      - korytarze ekologiczne,
   c) obszary związane z ochroną gruntów rolnych: obszary gleb o wysokiej przydatności rolniczej (II–III klasa bonitacyjna),
   d) obszary i obiekty chronione ze względów kulturowych,
   e) obszary szczegółowych polityk w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:
      - obszary wymagające remediacji,
      - obszary zdegradowane,
      - obszar przestrzeni publicznych;
2) **uwzględniono:**
   a) obszary chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych:
      - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
      - otulinę Rezerwatu Przyrody „Las Kabacki",
      - lasy,
      - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
   b) ograniczenia w zabudowie ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, m.in.:
      - funkcjonalne i techniczne określone dla obszaru ograniczonego użytkowania, w tym strefy Z2, od Portu Lotniczego im. F. Chopina,
      - wysokościowe wynikające z powierzchni ograniczających wysokości od Portu Lotniczego im. F. Chopina,
      - sanitarne związane z lokalizacją cmentarzy.

Pod względem kierunkowego przeznaczenia wyróżniono następujące tereny:

1) tereny zabudowy:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej (MNe),
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – intensywnej (MNi),
   c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU),
   d) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UM),
   e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ekstensywnej (MWe),
   f) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – intensywnej (MWi),
   g) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL),
   h) tereny zabudowy usługowej (U),
   i) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej o funkcji centrum Gminy (CUM),
   j) tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (UC),
   k) tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym (UP),
   l) tereny usług w zieleni (U/Z),
   m) tereny sportu i rekreacji (US),
   n) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU),
   o) tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (PR),
   p) tereny kolei (KK),
   q) tereny infrastruktury technicznej (I),
   r) tereny dróg,
   s) tereny związane z obsługą cmentarza KS;
2) tereny zieleni i wód:
   a) tereny rolnicze (R),
   b) tereny zieleni nieurządzonej (ZN),
   c) tereny rolnicze do zalesienia (RZL),
   d) lasy (ZL),
   e) tereny zieleni urządzonej (ZP),
   f) tereny zieleni urządzonej i usług (ZPU),
   g) tereny cmentarzy (ZC),
   h) tereny ogrodów działkowych (ZD),
   i) tereny wód powierzchniowych (WS).

Dla wymienionych wyżej terenów zdefiniowano szczegółowe polityki zawarte w dalszych zapisach Studium.

2.2. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym



Ryc. 1. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym na terenie gminy Lesznowola.
Źródło: Opracowanie własne

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego przekształceń struktur przestrzennych określone zostały poprzez wydzielenie kształtujących się w Gminie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym:

1) obszary kształtowania układów osadniczych – obejmujące niemal całą Gminę. Część z tych obszarów predysponowane jest do rozwoju wielofunkcyjnego. Wskazuje się intensyfikację zainwestowania, stopniowe ograniczenie funkcji rolniczych na rzecz rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i w mniejszym stopniu produkcyjnej, składowej i magazynowej (zgodnie z przeznaczeniem terenów), podnoszenie jakości przestrzeni publicznych oraz ochronę i eksponowanie wartościowych kulturowo i historyczne obiektów i obszarów oraz ich otoczenia;
2) obszary produkcyjno–usługowe – obejmujące znaczną część Gminy, a w szczególności tereny zainwestowane i planowane do zainwestowania w sąsiedztwie drogi klasy „S" (S7), drogi wojewódzkiej nr 721 oraz dróg krajowych nr 7 i nr 79. Dla obszarów wskazuje się intensyfikację zainwestowania, ograniczenia funkcji rolniczych na rzecz rozwoju funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych;
3) obszary rolno–osadnicze – obejmujące tereny gruntów rolnych zlokalizowanych w granicach obrębów: Kosów, P.A.N. Kosów oraz P.A.N. Jastrzębiec. Wskazuje się utrzymanie funkcji przyrodniczych oraz rolniczych;
4) obszary przyrodnicze – obejmujące tereny istniejących gruntów leśnych oraz terenów rolnych wskazanych do zalesienia, zlokalizowanych w granicach obrębów: Magdalenka, Radiostacja Łazy, Warszawianka, Mroków oraz Kosów. Dla obszaru wskazuje się zachowanie funkcji przyrodniczych i ograniczanie ekspansji gospodarczej i urbanistycznej.

3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

3.1. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji

W Studium nie wskazano obszarów wymagających rehabilitacji.

Obszary wymagające rekultywacji

W Studium nie wskazano obszarów wymagających rekultywacji.

Obszary wymagające remediacji

Na terenie Gminy występuje obszar występowania szkód w środowisku[40], który dotyczy uszkodzenia powierzchni ziemi. Wśród substancji zanieczyszczających powierzchnię ziemi na działce nr ewid. 47/3 w obr. Stefanowo wyróżniono węglowodory C12-C35 i składniki frakcji olejów.

Działania remediacyjne nie zostały przeprowadzone, w związku z powyższym działki nr ewid. 47/3 Stefanowo wskazuje się jako obszary wymagające remediacji.

3.2. Obszary zdegradowane

W Studium nie wskazano obszarów zdegradowanych.

Jednocześnie stwierdza się stałą potrzebę monitorowania w Gminie zjawisk w sferach: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno–funkcjonalnej oraz technicznej i, w sytuacji wystąpienia koncentracji negatywnych zjawisk, podjęcia działań naprawczych.

3.3. Obszary wyłączone spod zabudowy

Wskazano obszary chronione przed zabudową ze względów przyrodniczych oraz bezpieczeństwo ludności i jej mienia:

1) lasy;

[40] http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/

2) tereny rolnicze do zalesienia;
3) tereny zieleni nieurządzonej;
4) tereny zieleni urządzonej;
5) tereny wód powierzchniowych; przy czym dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną (m.in. służących retencji);
6) korytarze ekologiczne;
7) pasy terenu dla projektowanych odcinków dróg; ostateczny przebieg podlegać będzie uściśleniu w planach miejscowych lub decyzjach ustalających ich lokalizację.

Kierunki możliwych działań na ww. obszarach zawarto w części Studium dotyczącej przeznaczenia terenów, zagadnień przyrodniczych oraz energetyki odnawialnej.

Ograniczeniami w zabudowie objęte są:
1) pasy terenu wzdłuż istniejących i projektowanych urządzeń liniowych o charakterze ponadlokalnym:
   a) gazociągów wysokiego ciśnienia,
   b) napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV i 220kV;
2) tereny w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie;
3) tereny w zasięgu stref sanitarnych od cmentarza.

3.4. Przeznaczenie terenów. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyodrębniono tereny o różnych kierunkach w zakresie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania. Dla każdego z rodzajów terenu określono funkcję dominującą oraz dopuszczalną, warunki zagospodarowania oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskazane kierunkowe przeznaczenie terenów nie wyklucza możliwości zachowania istniejącego sposobu zagospodarowania terenów oraz rozbudowy istniejących obiektów o funkcji innej, niż określona funkcja dominująca lub dopuszczalna. Poszczególne funkcje mogą być realizowane samodzielnie lub jako współistniejące, szczególnie w sytuacji, kiedy wynika to z utrwalania istniejącego sposobu zagospodarowania. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę (terenach zabudowy) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej, obiektów sportowych, obiektów związanych z uzbrojeniem terenu, parkingów.

Tab. 41. Zestawienie powierzchni terenów

Sposób użytkowania terenu	
Tereny zabudowy	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - ekstensywnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - intensywnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej o funkcji centrum
	Tereny zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
	Tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym
	Tereny usług w zieleni
	Tereny sportu i rekreacji
	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

	Tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych
	Tereny kolei
	Tereny infrastruktury technicznej
	Tereny dróg
	Tereny związane z obsługą cmentarza
Tereny zieleni i wód	Tereny rolnicze oraz tereny zieleni nieurządzonej (łąk i pastwisk)
	Tereny rolnicze do zalesienia
	Lasy
	Tereny zieleni urządzonej
	Tereny zieleni urządzonej i usług
	Tereny cmentarzy czynnych
	Tereny ogródków działkowych
	Tereny wód powierzchniowych (stojących i płynących)
	Tereny zamknięte

Tereny przeznaczone pod zabudowę – szczególne warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody

Wskazanie pod zabudowę terenów usytuowanych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w pasie 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych nie przesądza o możliwości realizacji na nich zabudowy. Możliwość zabudowy uzależniona jest od spełnienia wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Strefy o zróżnicowanych minimalnych powierzchniach nowo wydzielanych działek budowlanych

Wyznacza się strefy o zróżnicowanych minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) strefę A – obejmującą północną część gminy – obręby: Janczewice, Jazgarzewszczyzna, Kolonia Lesznowola, KPGO Mysiadło, Lesznowola, Lesznowola PGR, Łoziska, Nowa Iwiczna, Nowa Wola, Mysiadło, Podolszyn, Stara Iwiczna, Zamienie, Zgorzała;
2) strefę B – obejmującą południową część gminy – obręby: Garbatka, Jabłonowo, Kolonia Morkowska, Kolonia Warszawska, Kosów, Łazy, Magdalenka, Marysin, Mroków, P.A.N. Jastrzębiec, P.A.N. Kosów, Radiostacja Łazy, Stachowo, Stefanowo, Warszawianka, Wilcza Góra, Władysławów, Wola Mrokowska, Wółka Kosowska.

Granicę pomiędzy strefami o zróżnicowanych minimalnych powierzchniach nowo wydzielanych działek budowlanych oznaczono na rysunku Studium.

3.4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej – MNe

Obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej.

Funkcje dopuszczalne: usługi podstawowe związane z obsługą mieszkańców. Powierzchnia terenów przeznaczonych wyłącznie na funkcje usługowe, nie wliczając usług oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, sportu i rekreacji, nie może być większa niż 30% powierzchni terenu wyznaczonego w Studium. Dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowych towarzyszących zabudowie usługowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania, uzupełniania zabudowy;
2) porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg;
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy;
4) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20,
   c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,6, średnia – nie większa niż 0,3;
   d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0 m^2;
   e) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
2) na pozostałych terenach:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25,
   c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 1,2, średnia – nie większa niż 0,4,
   d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
      – w strefie A: 1200,0 m^2,
      – w strefie B: 1600,0 m^2,
   e) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej – MNi

Obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – intensywnej.

Funkcje dopuszczalne: usługi podstawowe związane z obsługą mieszkańców. Powierzchnia terenów przeznaczonych wyłącznie na funkcje usługowe, nie wliczając usług oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, sportu i rekreacji, nie może być większa niż 30% powierzchni terenu wyznaczonego w Studium. Dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowych towarzyszących zabudowie usługowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania, uzupełniania zabudowy;
2) porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg;
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy;
4) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) w granicach strefy H.7 rezerwatu przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego” – jego otuliny oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25,
   c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,6, średnia – nie większa niż 0,4,
   d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m^2,
   e) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
2) na pozostałych terenach:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,40,
   c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 1,5, średnia – nie większa niż 0,6,
   d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
      – w strefie A: 300,0 m^2,
      – w strefie B: 600,0 m^2,
   e) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MNU

Obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, w tym rzemiosła. Dopuszcza się realizację wyłącznie obiektów usługowych niezaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga zastosowania rozwiązań ograniczających jej uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowych towarzyszących zabudowie usługowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
2) porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg;
3) zachowania i rozwoju terenów zieleni z obiektami rekreacyjnymi i sportowymi;
4) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,5, średnia – nie większa niż 1,0;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) w strefie A: 1000,0 m^2,
   b) w strefie B: 1500,0 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.4. Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej – UM

Obszar łączący funkcje mieszkaniowe i usługowe, w tym usługi publiczne z zakresu nauki i szkolnictwa. Funkcje mieszkaniowe realizowane w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zakaz lokalizacji funkcji usługowych mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej obszaru, w szczególności będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na rodzaj prowadzonej działalności. Dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowych towarzyszących zabudowie usługowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) realizacji zainwestowania;
2) ukształtowania estetycznych przestrzeni publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim (ulic, placów, terenów zieleni itp.);
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy;
4) wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6; średnia – nie większa niż 0,4;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 2,5; średnia – nie większa niż 1,6;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500,0 m^2;
5) wysokość budynków: nie większa niż 17,0 m.

3.4.5. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - ekstensywnej – MWe

Obszar dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ekstensywnej.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia sportowe, parkingi, garaże, tereny infrastruktury technicznej, zabudowa usługowa, przy czym powierzchnia terenów przeznaczonych na funkcje usługowe nie może być większa niż 30% powierzchni terenu, obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) zachowania istniejącego zainwestowania, intensyfikacji zabudowy;
2) rozwoju wysokiej jakości przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym;
3) zachowania i rozwoju terenów zieleni z obiektami rekreacyjnymi i sportowymi;
4) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,8;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600,0 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków: 16,0 m.

3.4.6. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - intensywnej – MWi

Obszar dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – intensywnej.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia sportowe, parkingi, garaże, tereny infrastruktury technicznej, zabudowa usługowa, przy czym powierzchnia terenów przeznaczonych na funkcje usługowe nie może być większa niż 30% powierzchni terenu, obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) zachowania istniejącego zainwestowania, intensyfikacji zabudowy;
2) rozwoju wysokiej jakości przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym;
3) zachowania i rozwoju terenów zieleni z obiektami rekreacyjnymi i sportowymi;
4) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 3,0;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600,0 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków: 17,0 m.

3.4.7. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej – MNL

Obszar o dominacji funkcji leśnej oraz funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.

Funkcje dopuszczalne: usługi podstawowe związane z obsługą mieszkańców. Powierzchnia terenów przeznaczonych na funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni terenu.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) zachowania cech leśnych obszaru w granicach istniejących lasów i zadrzewień;
2) wprowadzenia nasadzeń o charakterze leśnym;
3) zachowanie w użytkowaniu leśnym części obszaru – umożliwienie migracji zwierząt oraz rekreacji osobom z terenów przeznaczonych pod zabudowę;
4) uporządkowania istniejącego zainwestowania;
5) realizacji nowego zainwestowania w poszanowaniu walorów krajobrazowych i ekologicznych terenu;
6) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie w planach miejscowych szczegółowych warunków kształtowania zabudowy;
7) systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
8) rozwoju sieci dróg zarówno publicznych jak i wewnętrznych.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
3) intensywność zabudowy: minimalna
4) – 0,001, maksymalna – 0,5;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1800,0 m^2;
6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.8. Tereny zabudowy usługowej – U

Obszar o dominacji funkcji usługowej.

Funkcje dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa towarzysząca zabudowie usługowej, budynki zbiorowego zamieszkania, obiekty produkcyjne, składy, magazyny, targowiska, obiekty kultu religijnego, tereny infrastruktury technicznej, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii towarzyszące zabudowie usługowej, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, w granicach obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Na terenach wyznaczonych w obrębach Jabłonowo, Kolonia Warszawska, Stefanowo, Marysin, Wólka Kosowska dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki komunalnej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) porządkowania istniejącej zabudowy;
2) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
4) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 2,8, przy czym w obrębach Jabłonowo, Wólka Kosowska, Marysin: 3,5;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600,0 m^2;
5) wysokość budynków: nie większa niż 17,0 m, przy czym w obrębach Jabłonowo, Wólka Kosowska, Marysin: 20,0 m.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.9. Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej o funkcji centrum – CUM

Obszar wielofunkcyjny centrum gminy, łączący funkcje mieszkaniowe i usługowe, w tym usługi publiczne o znaczeniu lokalnym, m.in. w zakresie administracji, sportu, kultury, opieki zdrowotnej. Funkcje mieszkaniowe realizowane w formie zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach. Zakaz lokalizacji funkcji usługowych mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej obszaru, w szczególności będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na rodzaj prowadzonej działalności.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa zamieszkania zbiorowego, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej, w tym o mocy przekraczającej 500kW w granicach obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, w tym odwierty geotermalne, obiekty geotermalne, inwestycje związane z wykorzystaniem wód geotermalnych, zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie, obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) realizacji zainwestowania;
2) ukształtowania estetycznych przestrzeni publicznych o charakterze miejskim (ulic, placów, terenów zieleni itp.);
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy;
4) ukształtowania sieci dróg;
5) wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu wyznaczonego w obrębie Lesznowola:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%; średni w granicach terenu wyznaczonego w Studium nie mniejszy niż 25%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,8; średnia – nie większa niż 0,6;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 2,5; średnia – nie większa niż 1,5;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500,0 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków: 17,0 m.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenu wyznaczonego w obrębie KPGO Mysiadło:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%; średni w granicach terenu wyznaczonego w Studium nie mniejszy niż 25%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,8; średnia – nie większa niż 0,6;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 4,5; średnia – nie większa niż 3,5;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500,0 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków: 25,0 m; dopuszcza się lokalne dominanty o wysokości do 40,0 m.

3.4.10. Tereny zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – UC

Obszar o dominacji funkcji usługowej, z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) porządkowania istniejącej zabudowy;
2) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
4) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,9;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 4,5;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000,0 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków: 17,0 m.

3.4.11. Tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym – UP

Obszar lokalizacji usług publicznych m.in. z zakresu: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, bezpieczeństwa publicznego, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, edukacji publicznej, kultury, kultury fizycznej oraz usług kultu religijnego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) porządkowania istniejącej zabudowy;
2) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
4) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 2,8;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600,0 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m; ograniczenie nie dotyczy wież i wieżyczek obiektów sakralnych – do indywidualnego ustalenia w planie.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.12. Tereny usług w zieleni – U/Z

Obszar o dominacji funkcji usługowej oraz zieleni urządzonej.

Funkcje dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa, jako towarzysząca zabudowie usługowej, usługi handlu (targowisko), tereny zieleni urządzonej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) porządkowania istniejącej zabudowy;
2) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
4) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,6;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0 m^2;

5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.13. Tereny sportu i rekreacji – US

Obszar o dominacji funkcji usług sportu i rekreacji.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące usługom sportu i rekreacji: usługi gastronomii, handlu, kultury, zdrowia, obiekty administracyjno–socjalne lub techniczne, obiekty i urządzenia sportowe towarzyszące zabudowie usług oświaty, obiekty magazynowe towarzyszące zabudowie usługowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń sportowych;
2) ograniczenie lokalizacji nowych, stałych obiektów do niezbędnych dla obsługi funkcji terenu;
3) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%; w przypadku zastosowania nawierzchni sztucznych na boiskach sportowych: 30%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 500,0 m^2;
5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m; ograniczenie nie dotyczy instalacji, urządzeń i obiektów sportowo–rekreacyjnych – forma obiektów dostosowana do pełnionej funkcji.

3.4.14. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – PU

Obszar o dominacji funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług.

Funkcje dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa oraz obiekty zamieszkania zbiorowego jako towarzyszące nieuciążliwym obiektom usługowym lub magazynowym, zabudowa mieszkaniowo-usługowa realizowana w strefie buforowej przy granicy z terenami z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną, obiekty gospodarki komunalnej, obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500kW.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) rozwoju i intensyfikacji zainwestowania;
2) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
3) na terenach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej, szczególnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wprowadzenia rozwiązań ograniczających potencjalne uciążliwości dla mieszkańców związane z funkcjonowaniem obiektów produkcyjnych, składów lub magazynów: odpowiednie sytuowanie obiektów mogących być źródłem uciążliwych oddziaływań, zastosowanie zieleni jako bariery widokowej oraz bariery przed rozprzestrzenianiem się hałasu lub zanieczyszczeń powietrza lub ukształtowania strefy buforowej w formie zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
4) w strefie zielni izolacyjnej wyznaczonej na terenie w obrębie PGR i Radiostacja Łazy zagospodarowanie zielenią jako barierą widokową oraz barierą przed rozprzestrzenianiem się hałasu lub zanieczyszczeń powietrza z zakazem lokalizacji budynków, placów składowych i parkingów.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%; minimum 10% powierzchni działki budowlanej powinny zajmować zadrzewienia;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna 2,1;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 500,0 m2;
5) maksymalna wysokość budynków: 20,0 m.

3.4.15. Tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych – PR

Obszar o dominacji funkcji produkcyjnych w gospodarstwach rolnych.

Funkcje dopuszczalne: towarzyszące obiektom produkcyjnym: zabudowa mieszkaniowa, obiekty administracyjno–socjalne, centra konferencyjno–szkoleniowych, centra badawczo–naukowe, obiekty zamieszkania zbiorowego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) rozwoju i intensyfikacji zainwestowania;
2) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
3) zastosowania rozwiązań technicznych służących ograniczeniu oddziaływania obiektów produkcyjnych chowu lub hodowli zwierząt na środowisko, w szczególności emisji odorów na tereny, na których przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, zaleca się aby minimum 10% powierzchni działki budowlanej zajmowały zadrzewienia;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3 000,0 m^2;
5) wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m.

3.4.16. Tereny ogrodów działkowych – ZD

Obszar o dominacji funkcji ekologicznej i wypoczynkowej – ogrody działkowe.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) uporządkowania istniejącego zainwestowania;
2) ewentualnego przekształcenia na tereny sportowo-rekreacyjne.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
3) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,15;
4) maksymalna wysokość budynków: 5,0 m.

3.4.17. Tereny zieleni nieurządzonej – ZN

Obszar o dominacji funkcji rolniczej – łąk i pastwisk.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód, prowadzenie upraw roślin energetycznych, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) ograniczenia działalności rolniczej do utrzymania terenów jako trwałych użytków zielonych;

2) zachowania istniejących zadrzewień nadwodnych i roślinności łęgowej, ochronę skarp i brzegów koryt cieków, a także utrzymanie ekosystemów.

Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w rozdz. 4.4.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.18. Tereny rolnicze do zalesienia – RZL

Obszar gruntów o niskiej przydatności rolniczej predysponowanych do rezygnacji z funkcji rolniczej na rzecz funkcji leśnej.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) realizacji zalesień jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych oraz tworzenie między nimi połączeń;
2) dostosowania składu gatunkowego wprowadzanego drzewostanu do naturalnego drzewostanu występującego na danym terenie.

Po realizacji zalesienia obowiązują ustalenia jak dla lasów.

Kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej określono w rozdz. 4.4.

3.4.19. Lasy – ZL

Obszar o funkcji leśnej.

Funkcje dopuszczalne:
1) obiekty i urządzenia gospodarki leśnej;
2) obiekty i urządzenia związane z ochroną przyrody i edukacją ekologiczną;
3) obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną w tym z ochroną przeciwpożarową, gospodarką wodną, komunikacją;
4) obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu turystycznego (ciągi piesze i drogi rowerowe, zadaszenia, pola biwakowe, itp.);
5) drogi piesze i rowerowe.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga: prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie zachowania funkcji ochronnej i przyrodniczej lasów.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%,
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20,
3) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,2;
4) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

Kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej określono w rozdz. 4.4.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budow-

lanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.20. Tereny zieleni urządzonej – ZP

Obszar o dominacji funkcji ekologicznej.

Funkcje dopuszczalne:
1) obiekty i urządzenia związane z wypoczynkiem na wolnym powietrzu;
2) na terenie ZP w obrębie Zamienie oraz w obrębie KPGO Mysiadło: w formie terenów zieleni urządzonej z funkcjami usługowymi z zakresu: usług kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, turystyki i zakwaterowania turystycznego, gastronomii, sportu i rekreacji, administracji, centrów konferencyjno–szkoleniowych, centrów badawczo–naukowych.
3) na terenie ZP w obrębie KPGO Mysiadło: odwierty geotermalne, obiekty geotermalne, inwestycje związane z wykorzystaniem wód geotermalnych

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) uporządkowania terenu, urządzenia jako ogólnodostępnego terenu o charakterze parkowym;
2) zachowania istniejącego drzewostanu, wprowadzenie nowych nasadzeń;
3) lokalizacji obiektów służących pełnieniu funkcji wypoczynkowych i rekreacyjnych.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) na terenie ZP w miejscowości Zamienie:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
   c) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,6,
   d) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m; wysokość budynków kultu religijnego do indywidualnego ustalenia;
2) dla pozostałych terenów ZP: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 80%. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w obrębie terenu. Nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowych budynków w obrębie terenu.

3.4.21. Tereny zieleni urządzonej i usług – ZPU

Obszar łączący funkcje ekologiczne realizowane w formie terenów zieleni urządzonej z funkcjami usługowymi z zakresu: usług kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, turystyki i zakwaterowania turystycznego, gastronomii, sportu i rekreacji, administracji, centrów konferencyjno–szkoleniowych, centrów badawczo–naukowych, obiektów muzealnych i wystawienniczych. Dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji mieszkaniowych.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) adaptacji istniejącej zabudowy, w tym obiektów zabytkowych na potrzeby dopuszczonych do realizacji usług;
2) zachowania integralności funkcjonalno–przestrzennej istniejących zespołów dworsko–parkowych i parkowych;
3) ochrony obiektów zabytkowych;
4) w zależności od potrzeb – uporządkowania terenu, wycięcia zbędnego lub chorego drzewostanu, wprowadzenie nasadzeń, na terenach zabytkowych – zgodnie z założeniami kompozycyjnymi parków;
5) lokalizacji obiektów małej architektury tj.: ławek, fontann, koszy, obudowy drzew, pachołków, balustrad, schodów i balkonów oraz ogrodzeń o spójnej formie w zakresie stylu i zastosowanych materiałów;
6) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
3) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,6;
4) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m; wysokość budynków kultu religijnego do indywidualnego ustalenia.

W przypadku zniesienia ochrony nadanej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami dla obiektów lub obszarów zlokalizowanych w granicach ww. terenów dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Rozwój zainwestowania, zasady kształtowania przestrzeni oraz wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami dla terenów usługowych (MNU).

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.22. Tereny rolnicze – R

Obszar o dominacji funkcji rolniczej.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, obiekty służące produkcji rolniczej, magazynowaniu i obrotowi produktami rolniczymi, przetwórstwu rolno–spożywczemu, zalesienia w granicach gruntów o niskiej przydatności rolniczej, obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, w granicach obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie, obiekty infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) zachowania otwartego, rolniczego charakteru przestrzeni;
2) wprowadzenia zalesień jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;
3) zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych oraz wprowadzenia nowych;
4) rozwoju zbiorników wodnych służących małej retencji z ewentualnym wykorzystaniem na cele hodowlane lub rekreacyjne;
5) prowadzenia działalności rolniczej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej;
6) zachowania i ochrony istniejących melioracji i urządzeń wodnych oraz utrzymania terenów zmeliorowanych w rolniczym użytkowaniu.

W granicach terenów, na których możliwy jest rozwój zainwestowania, należy zachować funkcje dopuszczalne, zasady kształtowania przestrzeni, wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) dla zabudowy zagrodowej:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
   c) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,8,
   d) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
2) dla obiektów służących produkcji rolniczej, magazynowaniu i obrotowi produktami rolniczymi, przetwórstwu rolno–spożywczemu obowiązują ustalenia jak dla terenów obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (PR);
3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zabudowy rolniczej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; w przypadku dokonania ww. zmiany obowiązują ustalenia jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej (MNe).

Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w rozdz. 4.4.

3.4.23. Tereny cmentarzy czynnych – ZC

Obszar lokalizacji cmentarzy.

Funkcje dopuszczalne: usługi związane z obsługą funkcji podstawowej, kaplice, tereny zieleni urządzonej, parkingi.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) utrzymania istniejących terenów cmentarzy oraz ewentualnego rozszerzenia powierzchni czynnych cmentarzy kosztem terenów rolniczych z nimi sąsiadujących;
2) zachowania historycznego rozplanowania, układu alejek, istniejącej zabytkowej sztuki sepulkralnej, ogrodzeń jak i istniejącego starodrzewu;
3) utrzymania ekspozycji cmentarzy poprzez właściwe zagospodarowanie terenów przyległych;
4) zachowania stref ochrony sanitarnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
5) lokalizacji obiektów małej architektury tj.: ławek, fontann, koszy, obudowy drzew, pachołków, balustrad schodów i balkonów oraz ogrodzeń o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
6) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, zaleca się aby minimum 10% urządzić jako teren zieleni urządzonej o charakterze parkowym;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
3) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,2;
4) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m; ograniczenie nie dotyczy wież i wieżyczek obiektów sakralnych – do indywidualnego ustalenia w planie.

3.4.24. Tereny związane z obsługą cmentarza – KS

Obszar o funkcji związanej bezpośrednio z cmentarzem i jego obsługą.

Funkcje dopuszczalne: tereny zieleni urządzonej, parkingi, tereny infrastruktury technicznej, obiekty sanitarne, miejsca gromadzenia odpadów.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga: rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty służące obsłudze cmentarza.

Forma zabudowy i sposób zagospodarowania terenu powinna być dostosowana do potrzeb i formy zabudowy związanej z obsługą cmentarza.

3.4.25. Tereny wód powierzchniowych – WS

Obszar o funkcji wód powierzchniowych obejmujący zbiorniki wodne, rzeki, kanały.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące obsłudze zbiorników zarówno w granicach terenu wód jak i w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Szczegółowa lokalizacja do ustalenia w planie miejscowym.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) zachowania naturalnego charakteru koryt cieków, ochrony naturalnych ekosystemów;
2) ewentualnego wykorzystania poszczególnych zbiorników do celów: związanych z retencjonowaniem wód, rekreacją, hodowlą.

3.4.26. Tereny infrastruktury technicznej – I

Obszar lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
1) wodociągowej **IW**;
2) kanalizacyjnej **IK**;
3) gazownictwa **IG**;

4) telekomunikacyjnej **IT**, w tym radiowo–telewizyjnej, obiekty centrów przetwarzania i magazynowania danych.

Wskazuje się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej. Ewentualna korekta lokalizacji i zasięgu wyznaczonych terenów oraz wskazanie nowych lokalizacji – do ustalenia w planie miejscowym, w oparciu o koncepcję rozbudowy sieci i obiektów.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, forma zabudowy, jej wysokość, do ustalenia w planach miejscowych w dostosowaniu do potrzeb i technologii prowadzonej działalności.

Część terenów położonych w granicach WOChK, znajduje się w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3.4.27. Tereny kolei – KK

Obszar o funkcji związanej bezpośrednio z prowadzeniem ruchu kolejowego i jego obsługą.

Funkcje dopuszczalne: obiekty służące obsłudze pasażerów, obiekty i urządzenia służące ograniczeniu oddziaływania linii na tereny z nią sąsiadujące, tereny zieleni urządzonej, parkingi, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga: rozwoju i modernizacji infrastruktury związanej z transportem kolejowym.

Forma zabudowy i sposób zagospodarowania terenu powinna być dostosowana do potrzeb i formy zabudowy obiektów kolejowych. W przypadku stwierdzenia zbędności części terenu dla potrzeb prowadzenia ruchu kolejowego dopuszcza się ich wydzielenie i zagospodarowanie na inne cele – zgodnie z istniejącym sposobem użytkowania lub na zasadzie kontynuacji funkcji na terenach sąsiednich (m.in. usługi, obiekty produkcyjne, magazyny, składy).

3.4.28. Tereny dróg publicznych

Tereny wskazane do zagospodarowania pod drogi publiczne klasy głównej i wyższych klas.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia służących ograniczeniu oddziaływania drogi na tereny z nią sąsiadujące, zieleń urządzona, parkingi.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga: rozwoju i modernizacji infrastruktury związanej z transportem drogowym.

W przypadku stwierdzenia zbędności części terenu dla potrzeb prowadzenia ruchu drogowego dopuszcza się ich wydzielenie i zagospodarowanie na inne cele – zgodnie z istniejącym sposobem użytkowania lub na zasadzie kontynuacji funkcji na terenach sąsiednich (m.in. usługi, obiekty produkcyjne, magazyny, składy).

3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW

Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) innych niż urządzenia wolnostojące;
2) wolnostojących o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;

3) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,

zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają wyznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia Studium w zakresie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW dotyczą wyłącznie instalacji, dla których przepisami ww. ustawy jest wymagane wyznaczenie obszarów ich rozmieszczenia.

Obszarami, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wykorzystujące m.in. energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną, energię hydrotermalną, energię aerotermalną, energię otrzymywaną z biomasy, są tereny w oznaczonych na rysunku Studium granicach obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wyznaczone na: terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), terenach zabudowy usługowej (U), terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej o funkcji centrum gminy (CUM), terenach zieleni urządzonej i usług (ZPU), terenach zieleni urządzonej (ZP) oraz terenach rolniczych (R).

W ramach rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przesyłem, dystrybucją i magazynowaniem energii, w tym stacji transformatorowych, głównych punktów odbioru, magazynów energii.

Rozmieszczenie tych urządzeń nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza działkami budowlanymi, na których będą lokalizowane. Maksymalny zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW jest tożsamy z wyznaczonymi granicami obszarów ich rozmieszczenia.

W obszarze gminy Lesznowola nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji (50 kW)). Zarówno w Gminie, jak i jej otoczeniu, nie stwierdzono lokalizacji istniejących elektrowni wiatrowych, w związku z powyższym nie wyznacza się stref ograniczeń w zabudowie związanych z ich rozmieszczeniem wynikających z przepisów ww. ustawy.

3.6. Obszary przestrzeni publicznych

Wyznaczono obszar przestrzeni publicznej w centrum miejscowości Lesznowola. W zakresie kształtowania przestrzeni w granicach obszaru wskazuje się:

1) ukształtowanie przestrzeni o charakterze miejskim;
2) utworzenie placu/rynku gminnego, przestrzeni ogólnodostępnych służących nawiązywaniu kontaktów społecznych;
3) koncentrację funkcji usługowych o znaczeniu gminnym;
4) ukształtowanie terenów zieleni urządzonej o charakterze parkowym;
5) zachowanie odpowiedniej ekspozycji dworu wpisanego do rejestru zabytków;
6) organizację przestrzeni poprzez wprowadzanie subdominant przestrzennych i akcentów (np. fontanny, rzeźby, obiekty przestrzenne);
7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem związanych z organizacją imprez plenerowych;
8) wkomponowanie w charakter placu rynkowego projektowanych funkcji i elementów małej architektury (tj. ławki, fontanny, kosze, obudowy drzew, pachołki, balustrady schodów i balkonów);
9) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni powinno umożliwiać organizację imprez masowych oraz poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym osobom niepełnosprawnym ruchowo.

3.7. Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Określone w Studium przeznaczenie terenów, wyznaczone na rysunku Studium (zał. nr 3 arkusz 1/2 „*Kierunki. Struktura przestrzenna gminy. Przeznaczenie terenów*"), jest przeznaczeniem „kierunkowym", oznacza funkcję wiodącą (dominującą) terenu, wyraża zgeneralizowane kierunki polityki przestrzennej Gminy, które nie są ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, niezdefiniowanych w zapisach Studium, służących rozwojowi terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium.

Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno zapewniać rozwój wiodącej funkcji terenu wskazanej w Studium. Inne funkcje towarzyszące funkcji wiodącej, a wskazane w Studium jako funkcje dopuszczalne, mogą być dopuszczone w ramach jednego terenu (wraz z funkcją wiodącą) lub na terenie wydzielonym na ten cel. Warunki realizacji funkcji dopuszczalnych – do ustalenia w planach miejscowych.

Ostateczne ustalenia granic przeznaczenia terenów oraz przebiegów i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych. Wyznaczone zasięgi przeznaczenia terenów muszą ulec doprecyzowaniu w planach miejscowych.

Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu, terenów komunikacji oraz terenów zieleni urządzonej. Ustalenia Studium w zakresie intensywności zabudowy odnoszą się wyłącznie do nadziemnej intensywności zabudowy.

Dopuszcza się zachowanie w planie miejscowym istniejącego sposobu użytkowania terenu, istniejącej funkcji zabudowy oraz przeznaczenia ustalonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, innych niż wynikające z kierunkowego przeznaczenia wskazanego w Studium, z możliwością ich rozwoju, w tym z możliwością wyznaczenia terenu o przeznaczeniu zgodnym z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu lub zgodnym z jego dotychczasowym przeznaczeniem.

Wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w Studium stanowią zgeneralizowane ramy ustalania wskaźników w planach miejscowych. Dopuszcza się przyjęcie innych wskaźników, jeśli:

1) nie powoduje to kolizji z istniejącym sposobem zagospodarowania terenu na sąsiednich działkach budowlanych lub z ustalonymi dla nich w planach miejscowych wskaźnikami kształtowania zabudowy;
2) wynika to z istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym potrzeby umożliwienia jego przekształceń;
3) wynika z potrzeb technologicznych przewidywanych do realizacji inwestycji produkcyjnych, magazynowo składowych, infrastrukturalnych lub usługowych;
4) stanowi kontynuację wskaźników zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
5) służy kształtowaniu wnętrz urbanistycznych, kompozycji przestrzennej, wprowadzeniu dominant przestrzennych, wież i wieżyczek itp.;

Ustalone powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych stanowią wielkość wyjściową dla jej ustalenia w planie miejscowym. Dopuszcza się przyjęcie innych wielkości w tym mniejszych, jeśli wynika to z parametrów istniejących działek budowalnych oraz parametrów działek ustalonych w obowiązujących planach miejscowych i ich ewentualnej kontynuacji na terenach sąsiednich.

4. Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

4.1 Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Kierunki ochrony środowiska i jego zasobów określone w „Studium..." są podporządkowane realizacji celów wskazanych w dokumentach na szczeblu krajowym w zakresie ochrony środowiska, wynikają także z celu nadrzędnego *Programu Ochrony Środowiska dla powiatu piaseczyńskiego*, zgodnie, z którym wskazano najważniejsze cele i priorytetowe działania na rzecz ochrony środowiska w Gminie, tj.:

1) **ochrona klimatu i jakości powietrze**:

a) ograniczenie emisji gazów cieplarnianych i innych zanieczyszczeń emitowanych do powietrza m.in. poprzez przejście na gospodarkę niskoemisyjną we wszystkich sektorach,
b) brak przekroczeń dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza,
c) rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii,
d) rozwój i modernizacja zbiorowych systemów ciepłowniczych,
e) termomodernizacja budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnych,
f) rozwój i modernizacja transportu zbiorowego,
g) ograniczenie niskiej emisji,
h) rozbudowa energooszczędnych systemów oświetlenia budynków i dróg publicznych,
i) rozwój systemów ostrzegania i reagowania w sytuacji zjawisk ekstremalnych;

2) **poprawa klimatu akustycznego**;
3) **monitoring pól elektromagnetycznego** – utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych na poziomach poniżej wartości dopuszczalnych;
4) **racjonalne gospodarowanie wodami**:
   a) zwiększenie retencji wodnej,
   b) minimalizacja ryzyka powodziowego,
   c) optymalizacja zużycia wody,
   d) dążenie do osiągnięcia dobrego stanu wód;
5) **racjonalna gospodarka wodno-ściekowa** – poprawa jakości wody powierzchniowej:
   a) zapewnienie dostępu do czystej wody dla mieszkańców i gospodarki,
   b) rozbudowa infrastruktury oczyszczania ścieków, w tym realizacja programów sanitacji w zabudowie rozproszonej;
6) **racjonalne i efektywne gospodarowanie zasobami geologicznymi**:
   a) zabezpieczanie cennych gospodarczo złóż surowców mineralnych,
   b) ochrona terenów zagrożonych ruchami masowymi i osuwiskami,
   c) rekultywacja terenów poeksploatacyjnych;
7) **ochrona gleb**:
   a) zapewnienie właściwego sposobu użytkowania powierzchni ziemi,
   b) rekultywacja i dekontaminacja terenów poprzemysłowych;
8) **racjonalna gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów**:
   a) racjonalne gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią postępowania z odpadami, w tym wykorzystanie ich na cele energetyczne,
   b) budowa infrastruktury do selektywnego zbierania odpadów, obiektów służących odzyskowi odpadów selektywnie zbieranych,
   c) minimalizacja składowanych odpadów;
9) **ochrona zasobów przyrodniczych** – utrzymanie bioróżnorodności:
   a) przywrócenie lub utrzymanie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków fauny i flory w ramach sieci Natura 2000,
   b) ochrona form ochrony przyrody i innych obszarów cennych przyrodniczo,
   c) tworzenie nowych form ochrony przyrody,
   d) ochrona gatunkowa,
   e) trwale zrównoważona gospodarka leśna,
   f) stworzenie warunków ochrony korytarzy ekologicznych i przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej, utrzymanie i odtworzenie ekosystemów i ich funkcji,
   g) ochrona krajobrazu,
   h) tworzenie zielonej infrastruktury;
10) **ograniczenie możliwości wystąpienia poważnych awarii i zagrożeń dla środowiska**.

W zakresie **kształtowania systemu przyrodniczego** Gminy zakłada się:
1) wykształcenie prawidłowo funkcjonującego systemu przyrodniczego Gminy w zakresie trzech zasadniczych podsystemów:
   a) biologicznego,
   b) hydrologicznego,
   c) klimatycznego;
2) zachowanie i wzmocnienie powiązań systemu z regionalnym systemem przyrodniczym;
3) zachowanie, ochrona i rozwój podstawowych elementów strukturalnych systemu przyrodniczego Gminy.

W zakresie **kształtowania podsystemu biologicznego** wskazuje się:

1) zachowanie, ochronę i rozwój podstawowych elementów strukturalnych systemu:
   a) terenów leśnych,
   b) obszarów dolin rzecznych i cieków,
   c) terenów zieleni naturalnej dolin rzecznych
   d) terenów rolnych;
2) zapewnienie ciągłości przestrzennej elementów składowych podsystemu;
3) zachowanie i przywrócenie ciągłości podsystemu w obszarach zurbanizowanych i podlegających urbanizacji – wytworzenie elementów łącznikowych (korytarzy ekologicznych, miejsc powiązań);
4) zachowanie powiązań zewnętrznych, poprzez tworzenie systemu ciągów i węzłów zieleni w obszarze Gminy;
5) w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną: Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rezerwatu Przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego" – jego otuliny ograniczenie w ich granicach zainwestowania mogącego negatywnie wpływać na przedmiot i cele ochrony ww. obszarów.

Tworzenie systemu ciągów i węzłów zieleni w obszarze Gminy

Dla utrzymania ciągłości systemu przyrodniczego Gminy i obszarów sąsiednich wskazuje się szczególną ochronę naturalnych korytarzy i powiązań ekologicznych przed zmianą sposobu użytkowania. Funkcję korytarzy i powiązań ekologicznych na terenie gminy Lesznowola pełnią przede wszystkim doliny rzek: Utraty oraz Raszynki, mniejsze cieki, kompleksy leśne, strefy zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz inne elementy przyrodnicze, oznaczone na rysunku Studium, które umożliwiają przepływ materii i energii oraz informacji genetycznej. Priorytetem powinno być zachowanie ich drożności, poprzez wykluczenie rozwoju zainwestowania, umożliwienie bezpiecznego przemieszczania się zwierząt przez tereny dróg. Na terenie lasów należy prowadzić trwale zrównoważoną gospodarkę leśną. Unikać należy ich wylesienia. Tereny zieleni śródpolnej i dolinnej winny być chronione przed wycinką i zmianą sposobu użytkowania.

Planowane jest wyłączenie z użytkowania rolnego części terenów najmniej przydatnych rolniczo poprzez wprowadzenie zalesień. Należy właściwie kształtować granice rolno–leśne jako strefy przejściowe. Ich przebieg powinien być określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja nowego zainwestowania nie może powodować pogorszenia warunków funkcjonowania istniejących terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych.

Ze względu na istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych populacji, przed przekształceniami należy chronić doliny rzek, lasy i zadrzewienia śródpolne oraz roślinność wzdłuż dróg.

W zakresie **ochrony zasobów wód. Kształtowania podsystemu hydrologicznego** wskazuje się:

1) ochronę zasobów wodnych i racjonalizację zużycia wody we wszystkich dziedzinach gospodarki, tj. przemyśle, rolnictwie, gospodarce komunalnej, poprzez:
   a) poprawę procesów uzdatniania wody,
   b) modernizację sieci oraz wprowadzenie systemu pomiaru zużycia wody dla wszystkich odbiorców,
   c) inwentaryzację i likwidację nieczynnych i nienadających się do eksploatacji studni wierconych i kopanych,
   d) rozbudowę sieci wodociągowej na bieżąco, równolegle lub wyprzedzająca z rozwojem zabudowy,
   e) wykorzystanie w zakładach przemysłowych w możliwie najszerszym zakresie wody dla celów technologicznych w układach zamkniętych;
2) poprawę czystości wód powierzchniowych poprzez:
   a) zachowanie pasa wolnego od zabudowy od rzek, kanałów i rowów melioracyjnych oraz ograniczenie możliwości zainwestowania na cele niezwiązane z ochroną i korzystaniem z wód,
   b) ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł punktowych, poprzez:
      – uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach zwartej zabudowy poprzez budowę zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,

- budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach rozproszonej zabudowy, nieprzewidzianej do objęcia zbiorczym system kanalizacji sanitarnej,
- uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach z zabudową rozproszoną poprzez inwentaryzację źródeł zanieczyszczeń, zbiorników na nieczystości ciekłe, zbiorników gnilnych i przydomowych oczyszczalni ścieków w celu kontroli częstotliwości i sposobu pozbywania się ścieków i osadów ściekowych,

c) ograniczenie ładunku zanieczyszczeń ze źródeł przestrzennych poprzez:
- ograniczenie spływu zanieczyszczeń ze źródeł rolniczych, realizację zbiorników buforowych na ciekach prowadzących wody do rzek,
- ograniczenie ładunku zanieczyszczeń pochodzących ze spływu wód deszczowych,
- zewidencjonowanie i zabezpieczenie miejsc wywożenia ścieków z terenów nieobjętych systemem kanalizacji zbiorczej,
- realizację systemu kanalizacji deszczowej dla terenów o utwardzonej powierzchni,
- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi;

3) poprawę bilansu hydrologicznego (zwiększenie zasobów wód w zlewni) poprzez:
a) utrzymanie i odbudowę urządzeń melioracyjnych oraz urządzeń wodnych,
b) wykorzystanie stawów wiejskich, oczek wodnych, istniejących wyrobisk oraz terenów podmokłych jako miejsc i zbiorników retencji wód,
c) realizację zbiorników retencyjnych,
d) ograniczenie spływu wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych,
e) ochronę obszarów dolin rzecznych obejmującą:
- ograniczenie zmiany sposobu użytkowania terenów,
- zachowanie zieleni,
- ograniczenie osuszania terenu;

4) zachowanie drożności cieków oraz możliwości spływu wód opadowych i roztopowych zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Zmiana ukształtowania terenu lub zmiana przebiegu cieków może być dokonana jedynie w sytuacji zapewnienia odpływu wód w sposób niezakłócający stosunków wodnych na terenach i działkach sąsiednich;
5) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne (z wyjątkiem działań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej realizowanych w zgodzie w wymogami przepisów odrębnych).

W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem, kształtowania podsystemu klimatycznego** wskazuje się:
1) zmniejszenie energochłonności gospodarki;
2) zmniejszenie zużycia energii, poprzez wykonanie termomodernizacji budynków;
3) ograniczenie niskiej emisji poprzez:
a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla potrzeb zaopatrzenia w energie elektryczną i ciepło,
b) wspieranie inwestycji polegających na modernizacji systemów grzewczych szczególnie związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
c) rozwój monitoringu niskiej emisji zanieczyszczeń z gospodarstw domowych,
d) rozbudowę sieci gazowej z dostosowaniem do potrzeb zaopatrzenia obiektów w gaz do celów grzewczych.

Działania w zakresie **ochrony przed hałasem** powinny zapewniać zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Obejmują one:
1) ograniczenie rozwoju terenów podlegających ochronie akustycznej tam, gdzie istnieje niebezpieczeństwo wystąpienia ekspozycji na hałas natężeniu przekraczającym wartości dopuszczalne;
2) ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu oraz emisji zanieczyszczeń (ekranowanie źródeł hałasu, m.in. poprzez wprowadzenie nasadzeń zieleni izolacyjnej, stosowanie urządzeń filtrujących, wyciszających);
3) wprowadzenie nasadzeń zieleni, w tym drzew, w pasach drogowych;

4) przebudowę i modernizację sieci drogowej polegającą przede wszystkim na wymianie nawierzchni istniejących dróg oraz budowie nowych dróg, w tym nowego przebiegu drogi wojewódzkiej z ominięciem centrum Lesznowoli;
5) wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych w postaci ekranów i osłon dźwiękoszczelnych lub poprawę izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach narażonych na hałas przekraczający wartości dopuszczalne;

Działania w zakresie ochrony przed hałasem powinny zapewniać zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy wskazać, które z poszczególnych terenów, wyznaczonych w planie należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, podlegających ochronie akustycznej.

W związku z lokalizacją gminy Lesznowola w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie, przyjętego na podstawie uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku, na rysunku Studium (zał. nr 3 arkusz 1/2 „*Kierunki. Struktura przestrzenna gminy. Przeznaczenie terenów*" oraz arkusz 2/2 „*Kierunki. Polityka przestrzenna*"), wskazuje się obszar ograniczonego użytkowania w granicach którego obowiązują wymagania techniczne w zakresie:
1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W obszarze ograniczonego użytkowania w granicach gminy Lesznowola wskazuje się strefę Z2, w której zakazuje się:
1) przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
2) lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
3) zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

W zakresie **ochrony powierzchni ziemi i gleb** wskazuje się:
1) identyfikację zagrożeń zanieczyszczenia gleb;
2) ochronę gleb przed erozją i stepowieniem poprzez zachowanie oraz wprowadzenie zalesień i pasów zadrzewień śródpolnych;
3) podnoszenie poziomu wiedzy użytkowników gleb w zakresie kodeksu dobrych praktyk rolniczych i zasad rolnictwa ekologicznego;
4) wprowadzenie nasadzeń roślinności ochronnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych w celu minimalizacji zanieczyszczeń pokrywy glebowej wzdłuż dróg;
5) dążenie do koncentracji zabudowy w obszarze istniejących jednostek osadniczych.

4.2. System obszarów chronionych. Propozycje zmian w zakresie ochrony prawnej

Dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego Gminy, konieczne jest zapewnienie ciągłości przestrzennej układów przyrodniczych, realizacji działań ochronnych i inwestycyjnych wskazanych dla kształtowania podsystemu biologicznego oraz tworzenie nowych powiązań w postaci ciągów i węzłów zieleni, a także zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania istniejących terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych.

Ochrona obiektów i obszarów objętych ochroną prawną odbywa się poprzez respektowanie w pełni przepisów ustaw i aktów wykonawczych z zakresu ochrony przyrody, aktów prawnych ustanawiających formy ochrony przyrody oraz planów ich ochrony.

W **otulinie Rezerwatu Przyrody „Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego”** obowiązują ustalenia w zakresie zachowania wartości społecznych i krajobrazowych, w tym zakazy określone w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 22 września 2016 r. *w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego* (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 8576). Fragment obszaru gminy Lesznowola zlokalizowany jest w strefie H.7 na terenie otuliny rezerwatu, w ramach której w odniesieniu do kształtowania zagospodarowania przestrzennego:

1) dopuszcza się wprowadzenie sposobu przeznaczenia i użytkowania gruntów w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych;
2) dla nowotworzonych działek należy zachować ich wielkość nie mniejszą niż 1000 m^2;
3) należy zachować co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej, jako część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana kubaturowo lub powierzchniowo w głąb gruntu na nim oraz nad nim, niestanowiąca nawierzchni dojazdów oraz dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe i uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
4) obszar kanału Jeziorki należy zachować jako teren wolny od zabudowy kubaturowej, z możliwości wprowadzenia małej architektury i ścieżek rowerowych z zachowaniem co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej;
5) należy zachować stosunki wodne na poziomie nieprzyczyniającym się do ich zmiany w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat.

W granicach **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** obowiązują ustalenia z zakresu czynnej ochrony ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych, a także pozostałe ustalenia, w tym zakazy określone w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. *w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu* (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870), rozporządzeniem Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu* (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 185, poz. 6629) oraz uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. *zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu* (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 2486). Istotnym ograniczeniem wprowadzonym w ww. dokumencie w zakresie realizacji zagospodarowania jest zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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*. Innym ważnym ograniczeniem jest zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Dla **pomników przyrody** wskazuje się konieczność: prowadzenia regularnych zabiegów konserwacyjna–pielęgnacyjnych wynikających z potrzeb bieżących, konieczność ich odpowiedniego oznakowania. Należy ograniczać działania mogące powodować niszczenie systemu korzeniowego drzewa.

Propozycje zmian w zakresie ochrony prawnej

Na terenie gminy Lesznowola nie wskazuje się nowych terenów postulowanych do objęcia którąkolwiek z form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W przypadku planowania lub wdrażania zmian w zakresie przyrodniczej ochrony prawnej przez instytucje lub ograny do tego upoważnione, wskazuje się potrzebę wzięcia pod uwagę występujących w Gminie konfliktów w zakresie możliwości zagospodarowania terenów z poszanowaniem obowiązujących nakazów i zakazów według aktualnie obowiązujących aktów wykonawczych dla występujących form ochrony przyrody. Za zasadne uznaje się rozważenie zmian i rozwiązań, które pozwolą ograniczyć dotychczasowe problemy z zakresu zagospodarowania nieruchomości w obszarach istniejącej zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z celami ochrony ustanowionymi dla poszczególnych form ochrony przyrody oraz zagwarantowaniu ochrony przedmiotów ochrony.

W przypadku ustanowienia nowych form ochrony przyrody wymogi ochronne powinny zostać uwzględnione w planach i programach gminnych bez potrzeby dokonywania każdorazowo aktualizacji Studium.

Natura 2000

Na terenie gminy Lesznowola nie występują ustanowione oraz obszary predysponowane i proponowane do objęcia ochroną w ramach sieci „Natura 2000".

4.3. Kierunki i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, powinna odbywać się poprzez spójne i komplementarne zachowanie wymogów ochrony środowiska, przyrody, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz poprzez dbałość o ład przestrzenny, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, utrzymanie porządku i czystości w Gminie. Zakłada się zapewnienie ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, w Gminie w szczególności poprzez:

1) przeprowadzenie rekultywacji obszarów poeksploatacyjnych zgodnie ze wskazaniami w pkt 3.1.;
2) ochronę przed zabudową obszarów określonych w pkt 3.3.;
3) przestrzeganie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów zawartych w pkt 3.4.;
4) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.1. w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów;
5) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.2. w zakresie systemu obszarów chronionych;
6) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.4. w zakresie kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
7) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.6. w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
8) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 5 w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
9) weryfikację i uzupełnienie polityki przestrzennej Gminy oraz uzupełnienie dokumentów na szczeblu gminnym (m.in. Studium) o ustalenia dotyczące obszaru Gminy zawarte w audycie krajobrazowym dla obszaru województwa mazowieckiego (po jego uchwaleniu);
10) sporządzenie i przyjęcie „uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń".

4.4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Jako podstawowe kierunki kształtowania **rolniczej przestrzeni produkcyjnej** wskazuje się:

1) utrzymanie rolniczych funkcji Gminy, wykorzystanie gleb o wysokiej przydatności rolniczej;
2) prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej;
3) wspieranie restrukturyzacji rolnictwa i sukcesywną poprawę struktury agrarnej;
4) rozwój przetwórstwa rolno–spożywczego i dystrybucji płodów rolnych;
5) rozwój produkcji zwierzęcej z rozwojem hodowli rodzimych gatunków zwierząt; lokalizację uciążliwych obiektów hodowlanych w sposób, który nie będzie źródłem konfliktów przestrzennych (uciążliwości powodowanych emisją odorów, hałasu) z zabudową mieszkaniową;
6) zakaz lokalizacji obiektów, w których prowadzony jest chów lub hodowla zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach terenów, na których przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej;
7) ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów zmeliorowanych na cele nierolnicze oraz systematyczną konserwację urządzeń melioracyjnych; w przypadku realizacji zabudowy oraz w przypadku dokonywania podziału terenu na działki budowlane należy wyprzedzająco przebudować urządzenia melioracyjne w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu;
8) zachowanie istniejącej sieci rowów i kanałów;
9) ochronę istniejących oraz zwiększanie terenów zakrzewień i zadrzewień śródpolnych;
10) sukcesywne przeznaczenie części terenów rolnych najsłabszych gleb zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych pod zalesienia;

11) wspieranie wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia poprzez przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami z założeniem sukcesywnej likwidacji części niewielkich gospodarstw rolnych i przechodzenie ludności dotychczas rolniczej do działalności pozarolniczej (w sektorze usług lub przemysłu);
12) rozwój sieci osadniczej dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinien być prowadzony w pierwszej kolejności w obrębie terenów zwartej zabudowy, wzdłuż istniejących dróg w celu niedopuszczania do rozpraszania zabudowy;
13) rozwój usług agroturystycznych – funkcji związanych z wypoczynkiem i rekreacją.

Wskazuje się utrzymanie na cele rolnicze terenów oznaczonych na rysunku Studium jako tereny rolnicze (R), tereny zieleni nieurządzonej (ZN), tereny rolnicze do zalesienia (RZL). Pozostałe tereny są terenami przeznaczonymi na inne cele niż rolne.

Jako główne kierunki kształtowania **leśnej przestrzeni produkcyjnej** wskazuje się:
1) użytkowanie i ochronę lasów mające na celu prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z zasadami określonymi w Planach urządzeniowych lasów;
2) tworzenie powiązań istniejących kompleksów leśnych poprzez zalesienia uzupełniające;
3) zwiększenie różnorodności biologicznej z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych i środowiskotwórczych funkcji lasów;
4) dążenie do tworzenia drzewostanów wielogatunkowych i wielowiekowych o charakterze lasu naturalnego; skład gatunkowy drzew winien odpowiadać roślinności potencjalnej siedlisk leśnych;
5) odnowienie naturalne jako główny sposób odnowienia lasu. Istniejące drzewostany pochodzenia sztucznego, które nie są dostosowane do warunków glebowo–siedliskowych powinny być przebudowywane w długim cyklu hodowlanym na drzewostany mieszane;
6) realizacja zalesień winna uwzględniać zachowanie bioróżnorodności istniejących żerowisk;
7) zachowanie istniejących łąk śródleśnych;
8) odpowiednie kształtowanie granicy rolno–leśnej poprzez wprowadzanie zalesień na gruntach:
   a) położonych w enklawach i półenklawach leśnych, przylegających bezpośrednio do kompleksów leśnych lub znajdujących się w szachownicy z użytkami leśnymi, narażonych na znaczne szkody wyrządzone przez zwierzynę leśną,
   b) położonych na obrzeżach istniejących kompleksów leśnych a także w obrębie korytarzy ekologicznych,
   c) nieprzydatnych do produkcji rolniczej nadających się do zalesienia;
9) zakaz na terenach lasów realizacji zabudowy, innej niż związana z prowadzeniem gospodarki leśnej; zakaz nie dotyczy realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
10) realizację zbiorników wodnych i urządzeń służących ochronie p. pożarowej;
11) lokalizację zabudowy w odległości od lasów: nie mniejszej niż wysokość drzewostanu i jednocześnie nie mniejszej niż to wynika z przepisów odrębnych;
12) konieczność zapewnienia dojazdu do terenów leśnych w celu umożliwienia reagowania w sytuacjach zagrożeń, szczególnie w przypadku powstania pożaru;
13) realizację nowego zainwestowania w sposób, który nie będzie powodował pogorszenia warunków funkcjonowania istniejących gruntów leśnych oraz korytarzy ekologicznych.

4.5. Eksploatacja zasobów naturalnych. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Wskazuje się możliwość eksploatacji złóż kopalin w obrębie istniejących, udokumentowanych złóż surowców naturalnych. Dla złóż nie wyznacza się filarów ochronnych – potrzeby w tym zakresie nie występują.

Wszelkie działania prowadzone w granicach ustanowionych terenów górniczych powinny zapewniać:
1) wykonanie uprawnień określonych w wydanej koncesji;
2) bezpieczeństwo powszechne;
3) ochronę środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód podziemnych oraz obiektów budowlanych.

Ponadto dopuszcza się prowadzenie badań rozpoznawczych i ustanowienie obszarów i terenów górniczych na obszarach niewskazanych w Studium.

Prowadzenie eksploatacji złóż kopalin może odbywać się wyłącznie na obszarach gleb klasy IV–VI oraz na glebach wyższych klas, w sytuacjach uzasadnionych racjonalną eksploatacją złoża, poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, obszarami wyznaczonych korytarzy ekologicznych oraz obszarami łąk i pastwisk. Warunki rozpoznania, dokumentowania i eksploatacji złoża – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Po zakończeniu działalności górniczej obowiązuje przeprowadzenie rekultywacji obszarów górniczych – przywrócenie terenu do pełnienia funkcji rolniczych, wodnych, leśnych lub innych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz geologii i górnictwa oraz ustaleniami Studium w zakresie kierunków przeznaczenia terenów.

4.6. Kierunki i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

W granicach gminy Lesznowola nie występują naturalne zagrożenia geologiczne ani obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

W Gminie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (p=raz na 10 lat) oraz obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (p=raz na 100 lat).

Zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami ochronę przed powodzią realizuje się m.in. przez:

1) kształtowanie zagospodarowania dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
2) racjonalne retencjonowanie wód;
3) zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemu retencji wód.

Sposób zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami m.in.:

1) nie może naruszać ustaleń planu gospodarowania wodami w obszarze dorzecza;
2) nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
3) nie może stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska;
4) nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Celem ograniczenia niebezpieczeństwa wystąpienia powodzi oraz skutków ich wystąpienia, zakłada się:

1) wyeliminowanie lub unikanie wzrostu zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z celem szczegółowym zdefiniowanym w ramach celu głównego, obejmującego zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, zidentyfikowanego w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły;
2) pozostawienie terenów w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wolnych od zabudowy – pozostawienie w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu; wyjątkowo mogą one stanowić niezabudowaną (zieloną) część działek budowlanych; realizacja zabudowy dopuszczalna jest wyłącznie w sposób nienaruszający wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
3) utrzymanie przyrodniczej funkcji terenów łąk i pastwisk;
4) zwiększenie retencji zbiornikowej.

Ustalone dyspozycje przestrzenne w Studium na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią odpowiadają dyspozycją przestrzennym wynikającym z obowiązujących dla tych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary wzdłuż mniejszych cieków oraz lokalnych obniżeń terenu są obszarami występowania wód hipodermicznych, narażonymi na wystąpienie okresowych podtopień, dla których ustala się ograniczenia w możliwości realizacji zainwestowania.

Celem ograniczenia niebezpieczeństwa zalań i podtopień zakłada się:
1) ograniczenie realizacji wszelkiego zainwestowania na obszarach okresowych podtopień – pozostawienie w dotychczasowym rolniczym lub leśnym sposobie użytkowania;
2) ograniczenie lokalizacji zabudowy na obszarach łąk i pastwisk w obniżeniach dolinnych, zagrożonych lokalnymi podtopieniami;
3) utrzymanie przyrodniczej funkcji terenów łąk i pastwisk;
4) utrzymanie zdolności referencyjnych zlewni:
   a) zwiększenie retencji zbiornikowej,
   b) ograniczenie uszczelniania nawierzchni,
   c) ograniczenie zrzutu wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
   d) dążenie do zagospodarowania wód na terenie działek budowlanych w ilości niemniejszej niż ilość wód zatrzymywana na działce przed jej zabudowaniem lub ograniczenie prędkości spływu wód do kanalizacji deszczowej.

Dla ograniczenia zagrożeń związanych z podtopieniami powodowanymi przez wody opadowe i roztopowe należy zachować drożności istniejących cieków oraz możliwości spływu wód opadowych i roztopowych zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Zmiana ukształtowania terenu lub zmiana przebiegu cieków może być dokonana jedynie w sytuacji zapewnienia odpływu wód w sposób niezakłócający stosunków wodnych na terenach i działkach sąsiednich.

4.7. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zapobieganie wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej i jej skutkom

Na terenie gminy Lesznowola nie przewiduje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.8. Obszary uzdrowisk

Gmina Lesznowola nie posiada statusu uzdrowiska ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

4.9. Wytyczne określania zasad ochrony środowiska i jego zasobów w planach miejscowych

Ustalane w planach miejscowych zasady ochrony środowiska muszą:
1) zapewniać ochronę, rozwój a także rewaloryzację istniejących zasobów środowiska przyrodniczego;
2) niwelować ewentualny niekorzystny wpływ działalności człowieka na środowisko.

Dla spełnienia powyższych wymogów, konieczne jest by w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody w planach miejscowych:
1) wprowadzić ograniczenia w zakresie wykorzystania powierzchni ziemi poprzez określenie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy dostosowane do specyfiki lokalizacji i funkcji terenu;
2) określić zasady gospodarowania wodami, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium;
3) wskazać, które z poszczególnych terenów, wyznaczonych w planie należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, podlegających ochronie akustycznej;
4) zachować istniejące zespoły zieleni, zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium;
5) zachować ciągłość wyznaczonych w Studium terenów zieleni; wskazane miejsca powiązań systemu przyrodniczego mają charakter orientacyjny, powinny być uściślone w planie miejscowym;
6) na terenach zabudowy w sąsiedztwie terenów leśnych należy wprowadzić obowiązek kształtowania stref wolnych od zabudowy;

7) zapewnić ochronę przed zasypywaniem i zabudowywaniem istniejących cieków i rowów poprzez np. ustalenie stref ochronnych;
8) wyznaczyć zasięg terenów narażonych na podtopienia, a także określić ograniczenia i warunki realizacji zainwestowania w ich zasięgu;
9) uwzględnić zasady ochrony obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
10) uwzględnić wymogi określone dla obszar ograniczonego użytkowania od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie;
11) szczegółowo określić lokalizację obszarów zalesień.

5. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków. Potrzeby ochrony i rozwoju wartości kulturowych

Zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwały i istotny element struktury funkcjonalno – przestrzennej Gminy. Stanowią ważną część tożsamości świadczący o ciągłości działalności i dorobku społeczeństwa. Zespoły dworsko – parkowe pochodzące z XVIII–XX w. utraciły prawowitych właścicieli i znaczenie, co spowodowało zniszczenie podstaw ekonomicznych zapewniających ich utrzymanie. Przestały one pełnić swoją podstawową funkcję. Występujące w gminie Lesznowola zabytki nieruchome (za wyjątkiem zespołów sakralnych oraz zakładu wychowawczego Caritas) sukcesywnie ulegają destrukcji, co powoduje zubożenie ich wartości estetycznych i artystycznych.

Na terenie Gminy dziedzictwo kulturowe stanowią zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Obejmuje ona ochronę substancji, należytą ekspozycję historycznych świadectw rozwoju Gminy, zapewnienie warunków dla pełnego wykorzystania walorów estetycznych, artystycznych oraz historycznych poprzez, poszukiwanie nowych funkcji, adaptacji umożliwiających funkcjonowanie zabytków w nowych możliwościach ekonomicznych Gminy.

Zasady ochrony i opieki nad zabytkami określone są w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków. Określone w nich formy ochrony zabytków obejmują; wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomniki historii, utworzenie parku kulturowego, a także ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Obiekty zabytkowe oraz zabytkowe zespoły obiektów (zarówno te wpisane do rejestru zabytków, jak i te z gminnej ewidencji) podlegają ochronie, niezależnie od stanu technicznego i wysokości ponoszonych nakładów finansowych na ich utrzymanie. Ochrona obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków realizowana jest niezależnie od ustaleń w planach miejscowych, poprzez respektowanie zasad ich ochrony zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazuje się do objęcia ochroną w formie ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty i obszary wartościowe kulturowo oznaczono na rysunku Studium: Kierunki. Polityka przestrzenna.

Ochrona zabytków realizowana jest w gminie Lesznowola w oparciu o *Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2018–2022* przyjęty uchwałą Nr 576/XL/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 9 lutego 2018 r., a także poprzez spełnianie wymogów zawartych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa.

W oparciu o kierunki działań wyszczególnione w ww. Gminnym programie opieki nad zabytkami w zakresie opieki nad zabytkami wskazuje się:
1) konsekwentne i planowe realizowanie zadań będących w kompetencji samorządu gminnego dotyczących opieki nad zabytkami jako potwierdzenia uznania znaczenia dziedzictwa kulturowego dla rozwoju gminy;
2) rewaloryzację dziedzictwa kulturowego, jako element rozwoju społeczno–gospodarczego gminy;
3) wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego;

4) zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu oraz przyjęcie odpowiednich zasad zagospodarowania przestrzeni;
5) wykreowanie wizerunku gminy i tożsamości mieszkańców, wspieranie aktywności lokalnej mającej na celu poszanowanie dziedzictwa kulturowego;
6) zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych;
7) wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad zabytkami;
8) powszechną edukację w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.

Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Wszelkie działania na terenie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków muszą być prowadzone w uzgodnieniu i za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Na rysunku studium oznaczono obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków powinny być wykorzystywane na cele użytkowe wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie ich wartości, z uwzględnieniem historycznej funkcji.

Zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami wskazanymi dla poszczególnych terenów w podrozdz. 3.4. *Przeznaczenie terenów. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*.

Ochrona obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

Ochrona wpisanych do ewidencji zabytków założeń dworsko-parkowych, parkowych

W granicach wpisanych do ewidencji zabytków: zespołu parkowo–dworskiego w Jastrzębcu, zespołu parkowego w Łazach, zespołu dworsko–park w Mrokowie, zespołu dworsko-parkowego w Lesznowoli ustala się obowiązek:

1) zachowania historycznego układu przestrzennego;
2) dostosowania nowej zabudowy do historycznej formy i kompozycji przestrzennej w zakresie stosowanego materiału budowlanego, skali, formy architektonicznej;
3) rewaloryzacji i modernizacji obiektów o wartościach zabytkowych;
4) usunięcia i przebudowy obiektów dysharmonijnych;
5) wprowadzenie nowych nasadzeń w zgodzie z pierwotnym założeniem z zastosowaniem gatunków odpowiadających składowi gatunkowemu zabytkowych nasadzeń lub go wzbogacających. Wyklucza się możliwość wprowadzenia nasadzeń gatunków pospolitych;
6) usunięcia drzew zaburzających pierwotny układ;
7) objęcia ochroną prawną najcenniejszych okazów drzewostanu jako pomników przyrody;
8) uzyskania zaleceń konserwatorskich na etapie planowania inwestycji.

Strefy ochrony konserwatorskiej założeń dworsko-parkowych, parkowych

Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej założeń dworsko–parkowych dla zespołu parkowo–dworskiego w Jastrzębcu, zespołu parkowego w Łazach, zespołu dworsko–park w Mrokowie.

W wyżej wymienionych strefach ustala się:

1) zakaz lokalizowania wysokościowych obiektów inżynierskich takich jak: kominy, maszty itp. uciążliwych zakładów usługowych i obiektów przemysłowych;
2) ograniczenie gabarytów obiektów dla zminimalizowania ich wpływu na eskpozycję założenia;
3) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń drzew;
4) zakaz lokalizowania reklam (nie dotyczy informacji o działalności prowadzonej na terenie działki, na której jest zlokalizowana).

Ochrona cmentarzy wpisanych do ewidencji zabytków

W granicach wpisanych do ewidencji zabytków: cmentarza w Łazach, cmentarza w Starej Iwicznej ustala się obowiązek:

1) przeprowadzenie działań porządkowych i rewaloryzacyjnych;
2) zachowania zabytkowych cech rozplanowania, układu alei i nasadzeń drzew;
3) zachowania zabytkowej sztuki sepulkralnej;
4) uzyskania zaleceń konserwatorskich na etapie planowania inwestycji.

W zakresie wpisanych do ewidencji zabytków: cmentarza w Janczewicach, cmentarza w Zgorzale postuluje się oznaczenie ich lokalizacji.

Strefy ochrony konserwatorskiej cmentarzy wpisanych do ewidencji zabytków

Wyznacza się strefę **ochrony konserwatorskiej** dla cmentarza w Łazach oraz cmentarza w Starej Iwicznej, w granicach cmentarza, dla której ustala się:

1) ochronę istniejącego starodrzewu;
2) cennych pod względem historycznym lub artystycznym nagrobków;
3) opracowanie szczegółowego projektu zagospodarowania cmentarza w uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ochrona budynków i budowli wpisanych do ewidencji zabytków

Dla ochrony obiektów zabytkowych lub zabytkowych zespołów obiektów wskazuje się:

1) prowadzenie prac remontowych oraz dokonywanie zmian dotyczących zabytku oraz jego otoczenia, wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
2) wykorzystanie obiektów wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, z uwzględnieniem historycznej funkcji; zaleca się adaptację zabytków przede wszystkim na potrzeby funkcji mieszkaniowej i usługowej w ograniczonym zakresie: obiektów użyteczności publicznej, placówek służby zdrowia i opieki społecznej, usług turystycznych, szkół i obiektów związanych z edukacją lub kultury;
3) ochronę obiektów w bardzo złym stanie technicznym, których stan nie pozwala na przeprowadzenie remontu bądź też koszt remontu, który znacznie przekraczałby wartość obiektów, zakwalifikowanych na podstawie szczegółowych ekspertyz konstrukcyjno–budowlanych do rozbiórki – poprzez obowiązek sporządzenia szczegółowej dokumentacji inwentaryzacyjnej konserwatorsko–budowlanej przed dokonaniem rozbiórki;
4) zachowanie właściwej ekspozycji obiektów zabytkowych – realizację nowych obiektów w otoczeniu obiektów zabytkowych w sposób, który nie będzie powodował pomniejszenia wartości kulturowej i funkcjonalnej obiektu zabytkowego oraz jego ekspozycji.

<u>Wskazuje się do objęcia ochroną</u>

Postuluje się do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków zlokalizowanych:

1) w miejscowości Jastrzębiec:
   a) dwór pochodzący z końca XVIII w.,
   b) obora – zabudowania gospodarcze zespołu dworskiego, pochodząca z początku XIX w.,
   c) stajnia – zabudowania gospodarcze zespołu dworskiego, pochodząca z początku XIX w.,
   d) spichlerz – zabudowania gospodarcze zespołu dworskiego, pochodzący z początku XIX w.;
2) w miejscowości Łazy: zakład wychowawczy Caritas, założony przed 1939 r., zakład prowadzony jest przez Zgromadzenie Sióstr Matki Bożej Miłosierdzia;
3) w miejscowości Stara Iwiczna: plebania, pochodząca z 1939 r.

<u>Ochrona miejsc pamięci narodowej</u>

Ochroną powinny być objęte miejsca pamięci narodowej oraz ich najbliższe otoczenie.

W odległości 50,0 m od istniejących miejsc pamięci należy m.in. wykluczyć możliwość gromadzenia odpadów czy lokalizacji reklam.

<u>Ochrona zabytków archeologicznych</u>

W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefy ochronny konserwatorskiej, obejmujące stanowiska archeologiczne wraz z ich najbliższym otoczeniem. Na tym etapie nastąpi uściślenie lokalizacji stanowisk i wyznaczenie zasięgu stref, uwzględniające aktualny stan rozpoznania, zachowania i zagospodarowania zabytków.

Na obszarach stref ochrony konserwatorskiej określone zostaną zasady mające na celu zachowanie zabytków lub ich przebadanie i udostępnienie terenu dla inwestycji. Działalność inwestycyjna, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze stref, jeśli będą mogły doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagać będą przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres określony zostanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ilość stanowisk archeologicznych oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie, bez konieczności zmiany Studium.

Na terenach stanowisk archeologicznych, do czasu przeprowadzania na nic badań archeologicznych, obowiązuje zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów.

Ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wnioskowanych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, pozwoli właściwie sprawować formalną opiekę nad zabytkami archeologicznymi na terenie Gminy.

5.2. Ochrona dóbr kultury współczesnej

Ze względu na brak obiektów kwalifikujących się do wpisania na listę dóbr kultury współczesnej na obszarze Gminy, nie wprowadza się zasad ochrony dla jakiegokolwiek istniejącego obiektu.

W przypadku uznania obiektu przez Radę Gminy za dobro kultury współczesnej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić jego ochronę.

Ochrona dóbr kultury współczesnej nie wymaga zmiany Studium – wskazania obiektów i ich stref ochronnych – może, i powinna być, realizowana w ramach dostępnych narzędzi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.3. Turystyka. Promocja walorów krajobrazu kulturowego Gminy

W celu promocji walorów krajobrazu kulturowego Gminy oraz edukacji społeczeństwa postuluje się wytyczenie szlaku rowerowego łączącego miejscowości o wartościach krajoznawczych, głównie te, w których zlokalizowane są cenne obiekty zabytkowe oraz ścieżek krajoznawczo – dydaktycznych służących edukacji kulturalnej oraz przyrodniczej turystów oraz mieszkańców Gminy.

5.4. Wytyczne określania ustaleń zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W ustaleniach planów miejscowych należy zagwarantować ochronę krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Ustalenia planów winny respektować wskazane kierunki działań w zakresie ochrony obiektów zabytkowych i krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony, zakres dopuszczalnych przekształceń przy obiektach zabytkowych oraz ich otoczeniu winny zostać określone indywidualnie dla poszczególnych obiektów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i ogólnymi kierunkami zawartymi w Studium.

6. Kierunki oraz zasady rozwoju systemów komunikacji

6.1. Kształtowanie powiązań zewnętrznych

W rozwoju systemu komunikacyjnego Gminy, w zakresie kształtowania powiązań zewnętrznych, zakłada się:

1) ukształtowanie powiązań z zrealizowaną drogą S7 Warszawa – obwodnica Grójca;
2) utrzymanie obecnych dróg krajowych nr 7 i nr 79;
3) budowę drogi wojewódzkiej nr 721 – realizację nowego przebiegu na odcinku drogi krajowej nr 7 do krzyżowania z ul. Mleczarską w Piasecznie, zgodnie z *Planem rozwoju sieci drogowej dróg wojewódzkich województwa mazowieckiego na lata 2016-2026*; na rysunku Studium (zał. nr 3 arkusz 1 i 2) wskazano projektowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 721;
4) utrzymanie i modernizację istniejącej sieci drogowej;
5) dążenie do dostosowania parametrów zapewniających funkcjonalność oraz odpowiadających na potrzeby Gminy;
6) obniżenie kategorii istniejącej drogi wojewódzkiej nr 721 po realizacji jej nowego przebiegu w granicach Gminy;
7) klasy techniczne dróg publicznych:
   a) klasy „S” – droga ekspresowa – droga S7,

b) klasy „GP + T” – droga główna ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym – droga krajowa nr 79,
c) klasy „GP” – droga główna ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 7,
d) klasy „G” – droga główna – droga wojewódzka nr 721 w nowym przebiegu,
e) klasy „Z” – drogi zbiorcze:
   - droga wojewódzka nr 721 w istniejącym przebiegu,
   - drogi powiatowe nr 2840W, 2841W, 2842W, 2843W, 2844W, 2845W, 2846W, 2849W, 2850W, 2859W, 2860W, 3101W, 3104W, 3105W, 3117W,
   - droga gminna nr 280325W.

Ostateczne określenie klasy technicznej drogi należy do zarządcy drogi w zgodzie w przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

8) utrzymanie linii kolejowej nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny;
9) modernizacja linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa – Okęcie – Radom (LOT: A,B,F) Faza II jako realizację inwestycji postulowanej w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* (PZPW);
10) utrzymanie linii kolejowej nr 937 Warszawa Okęcie – Jeziorna, rozbudowa linii do układu dwutorowego z dostosowaniem do obsługi ruchu pasażerskiego.

Zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.

6.2. Kształtowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego

W rozwoju wewnętrznego systemu drogowego Gminy zakłada się:

1) budowę nowych połączeń dróg gminnych z układem dróg o znaczeniu regionalnym;
2) utrzymanie, modernizację i przebudowę istniejącej sieci dróg z dostosowaniem parametrów istniejącej sieci dróg gminnych do obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne określonych dla poszczególnych klas technicznych;
3) drogi gminne powinny posiadać klasę techniczną „L” – drogi lokalne lub wyjątkowo klasę techniczną „D” w zależności od warunków terenowych i funkcji obsługiwanych przez nie terenów;
4) ograniczenie bezpośredniej obsługi terenu przyległego do projektowanej drogi ekspresowej, dróg krajowych i drogi wojewódzkiej; połączenia z drogami zapewniającymi bezpośrednią obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę z projektowaną drogą ekspresową, drogą krajową i drogami wojewódzkimi poprzez skrzyżowania z zachowaniem odstępów między nimi wg przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
5) na obszarach przewidzianych do urbanizacji – wprowadzenie rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów: budowa chodników, dróg rowerowych, ciągów pieszo–rowerowych w drogach;
6) na obszarach otwartych, nieprzewidywanych do urbanizacji – wprowadzenie rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów: budowa poboczy lub ciągów pieszo–rowerowych w drogach w zależności od możliwości terenowych;
7) budowę urządzeń obsługi ruchu – parkingi, zatoki postojowe, place widokowe, inne obiekty obsługi podróżnych;
8) urządzenie dróg posiadających nieurządzone nawierzchnie.

6.3. Komunikacja zbiorowa

Zakłada się rozwój ilościowy i jakościowy przewozów realizowanych przez komunikację autobusową, w tym komunikację miejską miasta stołecznego Warszawy. Komunikacja zbiorowa i powiązania z obszarami sąsiednimi może być realizowana przez prywatnych przewoźników.

W drodze krajowej nr 79 dopuszcza się realizację linii tramwajowej, zapewniającej powiązanie komunikacyjne z miastem stołecznym Warszawą i miastem Piaseczno.

Zakłada się zwiększenie dostępności do przystanków kolejowych m.in. poprzez budowę parkingów dla samochodów osobowych.

6.4. Komunikacja rowerowa

Zakłada się rozwój dróg umożliwiających bezpieczne poruszanie się rowerzystom poprzez:
1) budowę dróg rowerowych w pasach drogowych lub wydzielenie pasów dla rowerów w jezdni w granicach terenów zurbanizowanych i na obszarach przewidzianych do urbanizacji, o ile warunki terenowe na to pozwalają;
2) budowę poboczy w pasach drogowych lub wydzielenie pasów dla rowerów w jezdni dróg o większym natężeniu ruchu;
3) stosowanie rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo rowerzystów tj. oznakowanie dróg rowerowych, wprowadzenie rozwiązań służących uspokojeniu ruchu, w miarę możliwości separację ruchu rowerowego od samochodowego.

W drogach o mniejszym natężeniu ruchu, poza terenami zurbanizowanymi lub przewidzianych do urbanizacji ruch rowerowy może pozostać nieoddzielony od samochodowego.

6.5. Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić docelową możliwość realizacji układu komunikacyjnego w parametrach określonych w Studium poprzez zabezpieczenie pasa terenu przewidzianego pod budowę nowych ciągów komunikacyjnych (poprzez zakaz realizacji zabudowy lub poprzez wskazanie lokalizacji) oraz odsunięcie linii zabudowy od dróg, które wymagają modernizacji.

Terenami wyłączonymi spod zabudowy powinny pozostać tereny zlokalizowane na trasie nowego przebiegu drogi klasy „G" – drogi wojewódzkiej nr 721. Do czasu realizacji inwestycji, stanowiącej inwestycję celu ponadlokalnego wymienioną w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*, tj. budowa drogi wojewódzkiej nr 721 – realizację nowego przebiegu na odcinku drogi krajowej nr 7 do krzyżowania z ul. Mleczarską w Piasecznie, zgodnie z *Planem rozwoju sieci drogowej dróg wojewódzkich województwa mazowieckiego na lata 2016-2026,* pas terenu przewidzianego pod ich budowę powinien zostać wyłączony ze wszelkiego rodzaju działań inwestycyjno–budowlanych mogących spowodować w przyszłości kolizję i problemy podczas budowy projektowanej drogi.

Na rysunku Studium (zał. nr 3 *Kierunki* arkusz 1 i 2) wskazano przebieg drogi klasy „S" – S7 oraz nowy przebieg drogi klasy G" – drogi wojewódzkiej nr 721.

Parametry techniczne dróg należy przyjąć zgodnie z klasami technicznymi odpowiednimi dla danych dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych z uwzględnieniem prognoz ruchu oraz istniejącego zainwestowania.

Wytyczone przebiegi projektowanych ciągów komunikacyjnych nie są precyzyjnym wskazaniem ich lokalizacji – określają kierunki realizacji połączeń komunikacyjnych. Szczegółowe ustalenie przebiegu powinno być dokonane w planie miejscowym lub w odpowiedniej decyzji administracyjnej.

Przy przebudowie dróg krajowych należy przewidzieć wprowadzenie rozwiązań technicznych umożliwiających przemieszczanie się zwierząt w poprzek korytarzy transportowych (tunele, przepusty, mosty, kładki itp.).

W planach miejscowych należy określić sposób realizacji miejsc parkingowych oraz ich minimalną liczbę, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej

Ustalenie właściwych kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej wynikać powinno z potrzeb zwiększenia atrakcyjności Gminy dla ewentualnych nowych inwestorów, wymogów ochrony środowiska oraz ograniczenia uciążliwości dla mieszkańców. Przy ustalaniu potrzeb i priorytetów odnoszących się do poszczególnych systemów oraz wynikających z nich wzajemnych zależności, należy uwzględnić:

1) powiązania systemów infrastruktury technicznej funkcjonujących na obszarze Gminy z otoczeniem;
2) powiązania lokalnych programów rozwoju infrastruktury technicznej z programami ponadlokalnymi;
3) uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej wskazuje się lokalizację terenów infrastruktury technicznej (I), które obejmują istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną, ściekową oraz urządzenia elektroenergetyczne i gazownicze. Niezależnie od wyznaczonych terenów infrastruktury technicznej (I), nowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą zabudowy mogą być lokalizowane na wszystkich terenach w dostosowaniu do potrzeb.

Jako jeden z podstawowych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej wskazuje się niwelowanie dysproporcji w rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz rozwój sieci gazowej.

W granicach terenów infrastruktury technicznej obowiązuje:
1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowa nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
2) sposób zainwestowania dostosowany do wymogów technologicznych i bezpieczeństwa użytkowania.

Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

7.1. Gospodarka wodno–ściekowa

7.1.1. Zaopatrzenie w wodę

Wskazuje się kontynuację rozbudowy sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, w układach zamkniętych, pierścieniowych, pozwalających na wielokierunkowe zasilanie terenów już zabudowanych i tych projektowanych do urbanizacji. Standard wyposażenia powinien zapewniać możliwość korzystania z sieci wodociągowej dla mieszkańców i usług w 100% oraz, z ograniczeniami, dla przemysłu.

Przewiduje się możliwość korzystania przez zakłady produkcyjne z własnych ujęć wody. Obieg wody wykorzystywanej dla celów technologicznych powinien być w możliwie jak największym zakresie prowadzony w systemie zamkniętym. Należy dążyć do eliminacji wykorzystywania indywidualnych ujęć wody dla potrzeb gospodarstw domowych na rzecz zaopatrzenia z sieci. Działki w zasięgu sieci wodociągowej powinny zostać podłączone do sieci, a istniejące studnie zlikwidowane w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniami.

Dopuszcza się nawadnianie upraw rolnych z indywidualnych ujęć wody.

Dla poprawy funkcjonowania systemu i bezpieczeństwa zaopatrzenia w wodę wskazuje się:
1) utrzymanie w należytym stanie technicznym istniejącej sieci;
2) modernizację i rozbudowę istniejącej sieci;
3) rozbudowę i modernizację istniejących Stacji Uzdatniania Wody;
4) wymianę zdekapitalizowanych elementów sieci, które mogą stanowić zagrożenie dla stanu czystości dostarczanej wody;
5) budowę ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody w dostosowaniu do wzrastających potrzeb;
6) dostosowanie sieci do funkcjonowania w sytuacjach nadzwyczajnych zagrożeń.

7.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie

Wskazuje się kontynuację rozbudowy sieci kanalizacyjnej w obrębach najintensywniej zainwestowanych, w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków wskazuje się:
1) odprowadzanie ścieków komunalnych:
   a) do sieci kanalizacji sanitarnej – docelowo z całego obszaru najintensywniej zurbanizowanego,

b) do grupowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków – poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo–wodne,
c) do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe ścieków – na obszarach o dużym rozproszeniu zabudowy poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej oraz jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci;
2) gromadzenie nieczystości pochodzenia zwierzęcego z budynków inwentarskich w dostosowanych do tego zbiornikach oraz zagospodarowanie w rolnictwie zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej;
3) odprowadzanie ścieków z zakładów przemysłowych w oparciu o rozwiązania indywidualne, zgodne z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
4) konieczność prowadzenia racjonalnej gospodarki wodno–ściekowej w zakładach przemysłowych poprzez: rezygnację z wodochłonnych technologii przemysłowych oraz korzystanie z zamkniętych obiegów wody.

W Studium w zakresie budowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków jako priorytetowe działania wskazuje się:
1) inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowę, rozbudowę lub modernizację, zgodnie z Aktualizacją *Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych* (wskazane w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*);
2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej;
3) budowę oczyszczalni ścieków w dostosowaniu do rosnących potrzeb, w pierwszej kolejności w lokalizacjach wyznaczonych w Studium w miejscowościach P.A.N. Jastrzębiec i Janczewice;
4) budowę grupowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach zabudowy rozproszonej lub terenach znacznie oddalonych od obszarów objętych systemem kanalizacji zbiorczej;
5) sukcesywną likwidację nieszczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.

7.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Wskazuje się kontynuację rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej w obszarach najintensywniej zainwestowanych, w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wskazuje się:
1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek w możliwie jak największym zakresie, w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich poprzez odprowadzenie do ziemi, tj. na nieutwardzony teren działki lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących, lub do wód powierzchniowych; dążenie do zagospodarowania na terenie działek budowlanych wód opadowych w ilości jaka zostaje na gruncie przed jego zabudowaniem lub wprowadzenie urządzeń retencjonujących wody w tym spowalniających spływ wód do kanalizacji deszczowej;
2) odprowadzanie do kanalizacji deszczowej wód, których nie udało się zagospodarować na działce budowlanej;
3) wody z placów i parkingów po odpowiednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi z przepisami mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych lub do ziemi;
4) odprowadzanie wód z terenów ekstensywnie zainwestowanych – do ziemi;
5) odprowadzanie wód opadowych z dróg do ziemi, do rowów przydrożnych, lub do sieci kanalizacji deszczowej.

7.2. Systemy energetyczne

7.2.1. Zaopatrzenie w ciepło

Wskazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w ciepło, tj. z kotłowni indywidualnych lub lokalnych. Nowo wznoszone obiekty powinny być wyposażone w wysokosprawne systemy grzewcze stosujące technologie i paliwa ekologiczne, wykorzystujące odnawialne źródła energii. Obowiązują zakazy i warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Zakłada się możliwość budowy lokalnych ciepłowni wykorzystujących odnawialne źródła energii, gaz lub biomasę.

Należy dążyć do stopniowego zastępowania przestarzałych systemów grzewczych nowymi, bezpiecznymi ekologicznie, a także dokonywać termomodernizacji budynków w celu podniesienia efektywności wykorzystania systemów grzewczych.

Wskazuje się, by zarówno w zbiorczych jak i w indywidualnych systemach grzewczych wykorzystywane były odnawialne źródła energii w możliwie jak największym zakresie – pompy ciepła, energia słoneczna, inne.

Należy promować stosowanie odnawialnych źródeł energii. Działania promocyjne i edukacyjne powinny wpływać na podniesienie świadomości ekologicznej społeczeństwa.

7.2.2. Elektroenergetyka

Wskazuje się utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz jej sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania. Bazą dla rozbudowy systemu będzie sieć istniejąca, która dysponuje rezerwami mocy pozwalającymi na przyłączenie nowych odbiorców.

W zakresie elektroenergetycznej **sieci dystrybucyjnej** wskazuje się:

1) utrzymanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV z możliwością ich przebudowy, w tym na linie wielotorowe, wielonapięciowe;
2) zmianę przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV Piaseczno-Tarczyn i Piaseczno-Grójec na terenie obrębów Kolonia Lesznowola, Wilcza Góra i Władysławów, poprzez likwidację istniejących odcinków linii, zastąpieniem ich odcinkiem linii lokalizowanym wzdłuż trasy S7;
3) utrzymanie istniejących linii 0,4 kV i 15 kV z możliwością ich przebudowy, w tym na linie wielotorowe;
4) rozbudowę sieci w sposób umożliwiający zasilanie nowych odbiorców, szczególnie na terenach wskazanych do urbanizacji;
5) rozbudowę sieci w sposób umożliwiający włączenie do systemu generatorów prądu wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
6) utrzymanie istniejącego oświetlenia ulicznego oraz jego sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania;
7) preferencje dla budowy sieci kablowej na terenach o wysokim stopniu zurbanizowania;
8) uwzględnienie możliwości dwukierunkowego zasilania dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania.

Dopuszcza się zmniejszenie w/w stref z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po indywidulanym uzgodnieniu z zarządcą sieci.

W zakresie elektroenergetycznej **sieci przesyłowej** wskazuje się utrzymanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV z możliwością ich przebudowy, w tym na linie wielotorowe, wielonapięciowe.

W sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych (15 kV, 110 kV oraz 220 kV) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych związanych z ochroną przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz bezpieczeństwem, higieną pracy i ochroną zdrowia. Zakłada się zachowanie stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych (pasów technologicznych) z zakazem lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz innymi ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu o szerokości:

1) 50,0 m dla linii o napięciu 220 kV;
2) 40,0 m dla linii o napięciu 110 kV;
3) 12,0 m dla linii o napięciu 15 kV,

gdzie środek strefy stanowi oś linii. Ostateczne przyjęcie szerokości strefy bezpieczeństwa powinno być dokonane indywidualnie dla każdej linii w porozumieniu z zarządzającym siecią, z uwzględnieniem występowania pól elektromagnetycznych.

W pasie technologicznym linii 220 kV w odległości do 20m od osi linii zakazuje się nasadzania roślinności wysokiej tj. takiej, której naturalna wysokość przekracza 3m.

Dopuszcza się lokalizację na terenie Gminy urządzeń wytwarzających energię elektryczną wykorzystującą energię ze źródeł odnawialnych wraz z infrastrukturą im towarzyszącą, zgodnie z zapisami rozdziału 7.3.

7.2.3. Sieć gazowa, zaopatrzenie w gaz

Wskazuje się rozwój na terenie Gminy, w oparciu o istniejącą sieć gazociągów, sieci gazowej średniego ciśnienia o parametrach umożliwiających wykorzystania gazu sieciowego do celów grzewczych oraz socjalno–bytowych.

Zakłada się utrzymanie istniejącej stacji redukcyjno–pomiarowej w granicach obrębu Stara Iwiczna. Szczegółowa lokalizacja ewentualnych dodatkowych stacji redukcyjnych gazu oraz szczegółowe przebiegi sieci rozdzielczej powinny być ustalone w koncepcji budowy sieci oraz uwzględnione na etapie opracowania planu miejscowego.

Do czasu budowy sieci gazowej, na obszarach położonych poza jej zasięgiem, wskazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia mieszkańców Gminy w gaz, tj. z wykorzystaniem butli gazowych dla celów bytowych oraz zbiorników podziemnych i naziemnych na gaz do celów grzewczych oraz socjalno–bytowych.

Zakłada się utrzymanie gazociągów wysokiego ciśnienia z możliwością ich przebudowy:
1) gazociągu DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Mory–Wola Karczewska;
2) gazociągu DN 150 MOP 5,5 MPa zasilającego stację gazową Piaseczno.

Zakłada się budowę gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska (rozbudowa zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego", zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. *o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu* oraz *Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do 2020 (z perspektywą do 2030 r),* w ramach realizacji zadań *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*, którego ostateczny przebieg zostanie ustalony w oparciu o przeprowadzane analizy techniczno–ekonomiczne i środowiskowe

W sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Zakłada się zachowanie stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia, przy założeniu że oś strefy pokrywa się z osią gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.:
1) dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. – gazociągu DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Mory–Wola Karczewska, obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych o wartościach:
   a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, m.in.:
      - 32,5 m: dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
      - 30,0 m: dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej, obiektów zakładów przemysłowych, parkingów, wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże);
2) dla przebudowywanych odcinków gazociągów wysokiego ciśnienia, wybudowanych po dniu 12 grudnia 2001 r. obowiązują szerokości stref kontrolowanych:
   a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 – 8,0 m (po 4,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia),
   b) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 – 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia).

Ostateczne określenie szerokości stref kontrolowanych dla poszczególnych gazociągów wysokiego ciśnienia należy do zarządcy gazociągu w zgodzie w przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych.

7.3. Odnawialne źródła energii

Na terenie gminy Lesznowola zakłada się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW. Nie przewiduje się możliwości lokalizacji w obszarze Gminy elektrowni wiatrowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. *o inwestycjach z zakresu elektrowni wiatrowych.*

Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) innych niż urządzenia wolnostojące;
2) wolnostojących o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
3) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki

zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają wyznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na terenie gminy Lesznowola zawarto w podrozdz. 3.5.

Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, dla których przepisami ww. ustawy nie jest wymagane wyznaczenie obszarów ich rozmieszczenia, mogą być lokalizowane na obszarze Gminy, z wyjątkiem lasów, zieleni nieurządzonej (łąk i pastwisk) oraz terenów rolniczych do zalesienia, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz budownictwa.

Dopuszczenie i warunki lokalizacji ww. urządzeń do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7.4. Telekomunikacja, informatyzacja. Rozwój społeczeństwa informacyjnego

Wskazuje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i światłowodowych. Zakłada się zapewnienie pełnej dostępności do łączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych. Zakłada się utrzymanie i możliwość przebudowy kabla telekomunikacyjnego światłowodowego.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się konieczność rozwoju szerokopasmowego dostępu do Internetu, zapewnienie dostępu do Internetu w placówkach oświatowych, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu ogólnodostępnego, bezpłatnego dostępu do Internetu.

Lokalizacja urządzeń łączności publicznej możliwa jest na wszystkich wyznaczonych w Studium terenach, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu telekomunikacji. Możliwość lokalizacji ww. urządzeń na terenach, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ogranicza się do lokalizacji urządzeń wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

7.5. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami powinna być prowadzona w sposób zapewniający wyeliminowanie zagrożeń mieszkańców i środowiska, w szczególności odpadami niebezpiecznymi znajdującymi się w strumieniu odpadów komunalnych.

W zakresie gospodarki odpadami na terenie gminy Lesznowola wskazuje się:

1) utrzymanie systemu selektywnej zbiórki odpadów;
2) zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów;
3) utworzenie stacjonarnego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych łatwo dostępnego dla wszystkich mieszkańców oraz punktów ruchomych;
4) monitoring i likwidację powstających na terenie Gminy "dzikich" wysypisk odpadów;
5) prowadzenie polityki gospodarki małoodpadowej;
6) maksymalny odzysk surowców wtórnych (recykling);
7) osiągnięcia założonych poziomów odzysku i recyklingu określonych w ustawie o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej i depozytowej;
8) popularyzacja małych kompostowni w gospodarstwach indywidualnych;

9) edukacja społeczeństwa – wykształcenie świadomości ekologicznej społeczeństwa (dzieci, młodzieży oraz dorosłych), przekonanie ludzi o konieczności myślenia i działania według zasad ekorozwoju;
10) bezpieczne dla zdrowia ludzi usunięcie wyrobów zawierających azbest i zdeponowanie ich na wyznaczonych składowiskach w sposób eliminujących ich negatywne oddziaływanie.

7.6. Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić możliwości rozwoju sieci jak i ich eksploatację. Sieci w miarę możliwości powinny być prowadzone w terenach ogólnodostępnych. W przypadku braku takiej możliwości możliwe jest prowadzenie sieci po terenach działek prywatnych. W takiej sytuacji należy zapewnić dostęp do sieci w ramach umów cywilno–prawnych.

Ustalenia planu miejscowego powinny zapewniać docelowy rozwój sieci, wyznaczać tereny pod budowę obiektów infrastruktury technicznej lub zachowywać rezerwy dla ich lokalizacji, zgodnie z przyjętymi założeniami rozwoju sieci z ewentualnym wprowadzeniem rozwiązań tymczasowych.

8. Kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej

8.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa Gminy

W zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i poprawy warunków mieszkaniowych:
1) wskazuje się utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz uzupełnienie braków w zakresie wyposażenia w instalacje techniczne oraz remonty, modernizację i termomodernizację;
2) stwierdza się potrzebę realizacji budynków z lokalami socjalnymi – decyzja do podjęcia na poziomie programów społecznych;
3) wskazuje się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającego z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzanego na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8.2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie oświaty

Istniejące placówki szkolne i przedszkolne wskazuje się do zachowania. Obiekty skupiające funkcje oświaty powinny być poddawane modernizacji i regularnym przeglądom technicznym w celu zapewnienia bezpieczeństwa korzystania. Wskazuje się budowę, rozbudowę i wyposażenie istniejących placówek w obiekty i urządzenia służące realizacji funkcji oświatowych, w tym sal gimnastycznych, boisk, itp. w zależności od rozwijających się potrzeb.

Konieczne jest monitorowanie zapotrzebowania na usługi przedszkolne oraz dostosowanie sieci placówek do zmieniających się potrzeb.

Realizacja innych nowych obiektów z zakresu oświaty możliwa jest w obszarach wskazanych na cele zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej.

8.3. Zaspokojenie potrzeb w zakresie kultury, sportu, rekreacji i turystyki

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców Gminy z zakresu kultury, sportu i rekreacji wskazuje się:
1) rozwój działalności Gminnego Ośrodka Kultury w Starej Iwicznej oraz utworzenie nowej placówki w Lesznowoli;
2) rozbudowę placówek kulturalnych i poszerzanie ich oferty w miejscowościach: Magdalenka, Janczewice, Mysiadło, Nowa Iwiczna, Władysławów, Wólka Kosowska, Łazy, Zgorzała, Mroków i Nowa Wola;
3) utrzymanie, rozbudowę placówek sportowych poprzez budowę infrastruktury sportowej: hal sportowych, boisk, trybun i pomieszczeń socjalnych oraz doposażenie istniejących placówek i rozszerzenie ich oferty;
4) utworzenie punktu informacji i promocji turystycznej;
5) rozwój bazy noclegowej i szlaków turystycznych;

6) lokalizację i rozwój terenów, na których możliwa jest realizacja usług związanych z turystyką: tereny sportu i rekreacji (US), tereny zabudowy usługowej (U), tereny usług w zieleni (U/Z);
7) realizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
8) poprawę jakości terenów zieleni – ochronę terenów dolinnych, kształtowanie zespołów zieleni parkowej;
9) utrzymanie tradycji organizowanych cyklicznie na terenie Gminy imprez oraz kreowanie nowych wydarzeń kulturalnych i sportowych;
10) nawiązanie współpracy z innymi gminami w zakresie organizacji wydarzeń kulturalnych i zawodów sportowych o charakterze ponadlokalnym.

Realizacja innych nowych obiektów z zakresu sportu i rekreacji możliwa jest w obszarach wskazanych na cele zabudowy usługowej, mieszkaniowej oraz, przy ograniczeniu wpływu na potencjał przyrodniczy terenu, na tereny zieleni.

8.4. Zaspokojenie potrzeb w zakresie służby zdrowia i opieki społecznej

Dla zaspokojenia potrzeb w zakresie służby zdrowia i opieki społecznej oraz poprawy standardów świadczonych usług wskazuje się:
1) utrzymanie, modernizację i ew. rozbudowę istniejących obiektów;
2) zwiększenie dostępności dla usług specjalistycznych poprzez poszerzenie oferty gabinetów specjalistycznych oferowanych w ramach umowy z NFZ;
3) rozwój specjalistycznych usług medycznych;
4) rozwój obiektów edukacji dla dzieci poniżej 3 roku życia – jako placówek publicznych lub prywatnych;
5) rozwój obiektów oświaty;
6) lokalizację obiektów stałego pobytu lub dziennego pobytu dla osób w starszym wieku;
7) likwidację barier architektonicznych – dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8.5. Targowiska

Zakłada się urządzenie targowiska przy ul. Sadowej w Nowej Iwicznej, na które gmina Lesznowola uzyskała dofinansowanie ze środków zewnętrznych.

9. Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa

Wskazuje się konieczność zapewnienia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
1) realizację zagospodarowania i uzbrojenia terenu z uwzględnieniem wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych oraz budowę sieci wodociągowych o parametrach umożliwiających wykorzystanie sieci dla potrzeb gaśniczych;
3) zapewnienie ochrony sanitarnej wody pitnej w ujęciach wód z zabezpieczeniem ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
4) przebudowę układu drogowego i modernizację istniejących dróg, dostosowanie ich parametrów do wymogów przepisów odrębnych;
5) respektowanie wymogów przepisów odrębnych, dotyczących lotnictwa, w tym w zakresie ograniczeń wysokości obiektów w otoczeniu lotniska wynikających z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska oraz zakresie oznakowania przeszkód lotniczych (m.in. obiektów wyższych niż wysokości określone przez powierzchnie ograniczające lotniska, obiektów o wysokości od 100 m n.p.t.).

Na terenie gminy Lesznowola wskazuje się na rysunku Studium (zał. nr 3 arkusz 1/2 „*Kierunki. Struktura przestrzenna gminy. Przeznaczenie terenów*” oraz arkusz 2/2 „*Kierunki. Polityka przestrzenna*”) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie wraz z maksymalna dopuszczalną wysokością w m n.p.m.

W zakresie poprawy bezpieczeństwa ludności i jej mienia:
1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują organiczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
2) utrzymanie i doposażanie instytucji wyspecjalizowanych w zapewnianiu bezpieczeństwa;
3) wskazuje się realizację i przebudowę układu komunikacyjnego z zastosowaniem rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo użytkowników.

10. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

10.1. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się tereny: dróg publicznych, tereny infrastruktury technicznej (I), tereny cmentarzy czynnych (ZC), tereny sportu i rekreacji (US), tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej o funkcji centrum gminy (CUM) oraz tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym (UP). Inwestycje celu publicznego mogą być również lokalizowane na wszystkich innych terenach zgodnie z ich przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym. Szczegółowe ustalenie lokalizacji inwestycji powinno nastąpić w planie miejscowym lub decyzji administracyjnej.

10.2. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na dzień opracowania projektu Studium brak jest programów zawierających zadania rządowe, przewidziane do realizacji na obszarze gminy Lesznowola.

Zadania przewidziane do realizacji na terenie gminy Lesznowola zawarte są w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* (uchwała Nr 22/18 Sejmik Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.) i obejmują:
1) budowę drogi wojewódzkiej nr 721 – nowy przebieg na odcinku drogi krajowej nr 7 do krzyżowania z ul. Mleczarską w Piasecznie, (inwestycja z *Planu rozwoju sieci drogowej dróg wojewódzkich województwa mazowieckiego na lata 2016-2026*);
2) przebudowę (budowę) drogi S7 Warszawa – obwodnica Grójca, (inwestycja z *Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 z perspektywą do 2025 r.*– inwestycja zrealizowana);
3) modernizację linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa – Okęcie – Radom (LOT: A,B,F) Faza II;
4) budowę gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska (rozbudowa zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego" (inwestycja z ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. *o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu* oraz *Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do 2020 (z perspektywą do 2030 r.*);
5) inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja (inwestycja z *Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych*).

Na rysunku Studium wskazano orientacyjny przebieg projektowanych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej oraz projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej. Pozostałe inwestycje będą lokalizowane w obszarze Gminy zgodnie z przeznaczeniem terenów. Szczegółowe ustalenie lokalizacji inwestycji powinno nastąpić w planie miejscowym lub decyzji administracyjnej.

11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* w granicach gminy Lesznowola zlokalizowane są tereny zamknięte:
1) ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu w związku z przebiegiem linii kolejowej nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny: działki nr ewid. 10/25, 10/31, 10/33, 11/3, 21/5, 22, 23/5, 96/42, 99, 114/1 w obr. Nowa Iwiczna, działki nr ewid. 182, 218, 181/1, 185/5,

186/1, 187/4, 188/10, 194/6 w obr. Zgorzała, działki nr ewid. 1/1, 8/1, 10/17, 9 w obr. Mysiadło, działki nr ewid. 62/1, 62/4, 62/6, 117/3, 117/4 w obr. Stara Iwiczna;
2) na terenie miejscowości Magdalenka dz. nr ew. 418.

W przypadku dokonania weryfikacji granic terenów zamkniętych, stwierdzenia zbędności części terenu dla potrzeb prowadzenia ruchu kolejowego, dopuszcza się zagospodarowanie terenów wyłączonych z terenów zamkniętych na inne cele, w szczególności stanowiące kontynuację zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie (m.in. tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej).

Nie wyznacza się stref ochronnych terenów zamkniętych. Ochrona obszarów kolejowych jest realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach Gminy nie są zlokalizowane pomniki zagłady, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

13. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Nie wskazuje się w obszarze Gminy obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Scalenie i podział mogą być dokonane w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

14. Zamierzenia i obowiązki planistyczne Gminy

14.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe dla założenia cmentarza.

W Studium wskazano teren lokalizacji cmentarza w obrębie Stefanowo, dla którego nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe cmentarze znajdujące się w miejscowościach: Mroków, Łazy oraz Stara Iwiczna zostały objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Utrzymuje się, że polityka związana z ww. cmentarzami i zawarta w ustaleniach obowiązujących planów miejscowych jest aktualna.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, dla których wymagane jest sporządzenie planu miejscowego.

W obrębie PGR Lesznowola wyznaczono obszar przestrzeni publicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium. Ustalenia dla obszar przestrzeni publicznej zawarto w rozdziale 3.6.

Inne tereny, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych (park kulturowy, strefa „A” ochrony uzdrowiskowej), na terenie Gminy nie występują.

14.2. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Gmina powinna przystąpić do sporządzenia planów miejscowych w zakresie ustalenia przeznaczenia i określenia sposobów zabudowy i zagospodarowania:
1) terenów, w stosunku do których w Studium zmieniono dotychczasową politykę przestrzenną;
2) terenów lokalizacji celów publicznych wg parametrów realizacji celów rozwojowych (inwestycje w zakresie oświaty, zdrowia, kultury, sportu, infrastruktury);
3) terenów rozwojowych i koncentracji inwestycji sektora prywatnego;
4) terenów przekształceń przestrzennych na obszarach prawnie chronionych – w miarę potrzeb, w tym strefy ochrony konserwatorskiej;

5) terenów zajętych pod istniejące i planowane systemy (urządzenia i obiekty) elektroenergetyczne ze względu na wynikające ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

14.3. Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne

Tereny wskazane w Studium do rozwoju zabudowy zostały częściowo poddane procedurze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne w czasie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku Studium oznaczono obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obejmują one zarówno tereny, których w planach miejscowych przeznaczone są odpowiednio na cele rolnicze lub leśne, jak i tereny nieposiadające planu.

Grunty rolne planowane do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze to w znacznej mierze grunty orne klasy III, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty rolne i leśne planowane do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, w przypadku braku zgody na zmianę przeznaczenia, powinny mieć przeznaczenie zgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania.

15. Wnioski do polityki przestrzennej sąsiednich gmin i województwa

W zakresie współpracy z sąsiednimi gminami, w tym miastem stołecznym Warszawą, za najważniejsze kierunki działań uznaje się:

1) tworzenie powiązań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, w szczególności krajobrazu, ochrony terenów leśnych i wód;
2) tworzenie powiązań w zakresie infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej oraz gospodarki odpadami;
3) współpracę w zakresie infrastruktury sportu i rekreacji, rozwoju systemu terenów rekreacyjnych, infrastruktury służącej wypoczynkowi.

Osiągnięcie celów długoterminowych w zakresie rozwoju społeczno–gospodarczego możliwe będzie poprzez współpracę w zakresie wspólnej promocji regionu – wspólnej organizacji imprez kulturalno–społecznych, budowie spójnych systemów informacji przestrzennej – turystycznej i inwestycyjnej.