

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LESZNO**



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR .../.../2024
RADY GMINY LESZNO
Z DNIA 2024 ROKU

Niniejsze opracowanie stworzono w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjęte uchwałą nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 roku, opracowane przez poniższy zespół:

- mgr inż. arch. Anna Markert
- mgr inż. Krzysztof Zgierski
- mgr inż. Monika Popławska
- mgr inż. Natalia Brzostek
- mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz
- tech. arch. Urszula Oględzka
- mgr inż. Aleksandra Wiszniewska
- mgr inż. Łukasz Chamera
- mgr inż. Paweł Konczak
- mgr inż. Paweł Murawski

SPIS TREŚCI

I	WSTĘP	7
I.1	Podstawa formalno – prawna opracowania	7
I.2	Cel i zakres opracowania Studium	7
I.3	Materiały wyjściowe.....	7
I.4	Forma opracowania	9
II	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZSTRZENNEGO	10
II.1	Ogólna charakterystyka gminy	10
II.2	Powiązania zewnętrzne gminy	10
II.2.1	Powiązania komunikacyjne	10
II.2.2	Powiązania infrastrukturalne	10
II.2.3	Powiązania przyrodnicze	11
II.2.4	Powiązania funkcjonalne	11
II.3	Uwarunkowania wynikające z ustaleń dokumentów planistycznych i strategicznych.	11
II.3.1	Strategia rozwoju województwa mazowieckiego.....	11
II.3.2	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	13
II.3.3	Strategia rozwoju powiatu warszawskiego zachodniego.....	13
II.3.4	Strategia rozwoju gminy Leszno	15
II.3.5	Audyt krajobrazowy dla obszaru województwa mazowieckiego.....	15
II.3.6	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	20
II.4	Uwarunkowania wynikające z planowanego zagospodarowania terenów gmin sąsiednich	20
II.5	Uwarunkowania wynikające z dotychczasowej polityki przestrzennej.....	22
II.5.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	22
II.5.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	24
II.5.3	Decyzje o warunkach zabudowy	29
II.5.4	Wnioski złożone do Studium.....	30
II.6	Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz stan prawny gruntów	31
II.6.1	Użytkowanie gruntów	31
II.6.2	Zagospodarowanie terenu gminy Leszno	33
II.6.3	Stan ładu przestrzennego i jego ochrony	35
II.6.4	Stan prawny gruntów	36
II.7	Uwarunkowania społeczno-gospodarcze.....	36
II.7.1	Liczba ludności	36
II.7.2	Struktura wieku i płci.....	39
II.7.3	Zatrudnienie i bezrobocie	40
II.7.4	Zasoby mieszkaniowe.....	40
II.7.5	Infrastruktura społeczna.....	41
II.7.6	Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.....	42
II.7.7	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	43
II.7.8	Uwarunkowania gospodarcze	43
II.7.9	Finanse gminy	46
II.8	Uwarunkowania przyrodnicze	47
II.8.1	Położenie gminy na tle ponadlokalnych układów przyrodniczych	47
II.8.2	Przyrodniczy System Gminy	47
II.8.3	Geomorfologia i budowa geologiczna.....	47
II.8.4	Zasoby surowcowe	49

II.8.5	Gleby.....	49
II.8.6	Wody podziemne	50
II.8.7	Wody powierzchniowe	53
II.8.8	Grunty budowlane	54
II.8.9	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	55
II.8.10	Leśna przestrzeń produkcyjna	56
II.8.11	Klimat	56
II.8.12	Szata roślinna.....	57
II.8.13	Fauna.....	59
II.8.14	Zasoby przyrodnicze i krajobrazowe oraz ich ochrona prawna	62
II.8.15	Obszary predysponowane do funkcji przyrodniczych.....	65
II.8.16	Ekofizjograficzne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego	67
II.9	Uwarunkowania kulturowe.....	69
II.9.1	Zarys historii	69
II.9.2	Obiekty zabytkowe	70
II.9.3	Zabytki archeologiczne.....	73
II.9.4	Ochrona obiektów kultu i pamięci narodowej oraz krajobrazu kulturowego... 77	
II.9.5	Pomniki historii i parki kulturowe	77
II.9.6	Ocena funkcjonowania obiektów i obszarów zabytkowych.....	77
II.10	Układ komunikacyjny	78
II.11	Infrastruktura techniczna.....	79
II.11.1	Zaopatrzenie w wodę	79
II.11.2	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych	81
II.11.3	Zaopatrzenie w gaz	81
II.11.4	Zaopatrzenie w ciepło	82
II.11.5	Elektroenergetyka	82
II.11.6	Gospodarka odpadami	82
II.12	Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz zagrożenia.....	83
II.12.1	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.....	83
II.12.2	Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof.....	84
II.12.3	Obszary zagrożenia jakości wód podziemnych	84
II.12.4	Ograniczenia wynikające z sieci lotnisk i lądowisk	84
II.12.5	Strefy sanitarne wokół cmentarzy	84
II.12.6	Strefy wokół ropociągu.....	85
II.12.7	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	85
II.12.8	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	86
II.13	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	87
II.13.1	Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych	87
II.13.2	Prognozy demograficzne	88
II.13.3	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	91
II.13.3.1	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	91
II.13.3.2	Szacunkowa chłonność terenów	95
II.13.3.3	Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacowaną chłonnością terenów	96
II.13.4	Możliwości finansowe gminy.....	97
III	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	99
III.1	Zmiany w strukturze funkcjonalno – przestrzennej	99
III.1.1	Kierunki rozwoju – funkcje gminy.....	100
III.1.2	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej	101

III.2	Wytyczne do planów miejscowych.....	103
III.2.1	Ogólne wytyczne do planów miejscowych	103
III.2.2	Wytyczne w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów	105
III.2.3	Wytyczne w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów ..	106
III.3	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów	107
III.3.1	Tereny przeznaczone do zabudowy	107
III.3.2	Tereny wyłączone z zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy	115
III.4	Obszary i zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.....	119
III.4.1	Obszary i obiekty chronione	119
III.4.2	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu na terenach objętych formami ochrony przyrody.....	120
III.4.3	Zasady ochrony środowiska i krajobrazu w ponadlokalnym korytarzu ekologicznym	122
III.4.4	Zasady ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu obowiązujące na terenach poza KPN i WOChK	123
III.4.5	Zasady ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami.....	124
III.4.6	Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z ochroną środowiska lub zagrożeniem środowiska	125
III.4.7	Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnym norm ochrony środowiska	125
III.5	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	127
III.5.1	Obiekty i obszary zabytkowe.....	127
III.5.2	Zabytki archeologiczne.....	129
III.5.3	Pozostałe elementy krajobrazu kulturowego gminy	129
III.5.4	Tezy generalne w zakresie ochrony dóbr kultury	129
III.6	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	130
III.6.1	Zaopatrzenie w wodę	130
III.6.2	Odprowadzanie ścieków sanitarnych	132
III.6.3	Odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych.....	133
III.6.4	Zaopatrzenie w energię elektryczną	134
III.6.5	Zaopatrzenie w gaz ziemny	136
III.6.6	Zaopatrzenie w ciepło	136
III.6.7	Gospodarka odpadami	137
III.6.8	Telekomunikacja.....	137
III.7	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	137
III.7.1	Koncepcja układu drogowego	137
III.7.2	Polityka parkingowa	138
III.7.3	Transport zbiorowy i rowerowy	139
III.8	Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego	140
III.8.1	O znaczeniu ponadlokalnym.....	140
III.8.2	O znaczeniu lokalnym	140
III.9	Tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego....	141
III.10	Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	142
III.10.1	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	142
III.10.2	Leśna przestrzeń produkcyjna	143
III.11	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	143
III.12	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	144
III.13	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	145

III.14	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych zgodnie z przepisami o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	145
III.15	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	145
III.16	Tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW	146
III.17	Tereny inne.....	146
III.18	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu studium	147

I WSTĘP

I.1 Podstawa formalno – prawna opracowania

Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno wykonano na podstawie:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Uchwały Nr XXX/157/2020 Rady Gminy Leszno z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.

I.2 Cel i zakres opracowania Studium

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Składa się na nie część tekstowa i graficzna. Zakres przedmiotowy uwarunkowań wymaganych do uwzględnienia przy sporządzaniu Studium określa art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres ustaleń Studium określa art. 10 ust. 2 ww. ustawy

I.3 Materiały wyjściowe

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjęte uchwałą nr XII/70/2015 z dnia 29 lipca 2015 r.;
- Mapa topograficzna układ 1992 r. w skali 1:10 000, pozyskana z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii;
- Mapa zasadnicza terenu gminy Leszno w skali 1:500, pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Powiecie Warszawskim Zachodnim;
- Zbiór danych bazy danych ewidencji gruntów i budynków, pozyskany z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Powiecie Warszawskim Zachodnim;
- Dane dotyczące stanu własności pozyskane ze Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego;
- Ortofotomapa gminy Leszno;
- Wizje terenowe;

- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny gminy Leszno;
- Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów obejmujących tereny w gminie Leszno;
- Rejestry decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenie gminy Leszno w okresie 2013-2021, Urząd Gminy Leszno;
- Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego 2013-2021, Urząd Gminy Leszno;
- Strategia Rozwoju Gminy Leszno na lata 2016 – 2026, Urząd Gminy Leszno, przyjęta uchwałą Nr XXXIII/193/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 24 kwietnia 2017 r.;
- Analiza stanu gospodarki odpadami na terenie gminy Leszno za rok 2020;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Leszno, Wójt Gminy Leszno, opracowane z 2007-2008 roku;
- Gminna ewidencja zabytków gminy Leszno, Urząd Gminy Leszno;
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Leszno na lata 2019-2022;
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leszno, 2020 r.;
- Raport o stanie gminy Leszno za rok 2020;
- Uchwała nr XXV/126/2020 Rady Gminy Leszno z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Leszno;
- Statystyka ludności, Urząd Gminy Leszno;
- Materiały statystyczne GUS i WUS;
- Dokumentacja projektowa infrastruktury inżynierskiej z Urzędu Gminy w Lesznie;
- Serwisy informacji przestrzennej: Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Państwowego Instytutu Geologicznego;
- Wnioski, opinie i uzgodnienia organów administracji;
- Plan Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego – zgodnie z Zarządzeniem nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 października 1997 r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego-wygaśnięcie aktu;
- Zarządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 stycznia 2021 r. w sprawie zadań ochronnych dla Kampinoskiego Parku Narodowego na rok 2021,
- projekt Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Kampinoskiego Parku Narodowego z uwzględnieniem zakresu planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 PLC140001 Puszcza Kampinoska;
- Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze, Uchwała Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego, Warszawa 2018 r.;

- Strategia rozwoju powiatu warszawskiego zachodniego na lata 2016 – 2025, Uchwała Nr XI/75/2015 Rady Powiatu Warszawskiego Zachodniego z dnia 17 grudnia 2015 r.;
- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, Uchwała Nr 86/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

I.4 Forma opracowania

- tekst Studium zawierający część dotyczącą uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wraz z rysunkami i schematami (załącznik nr 1 do uchwały),
- rysunek Studium: I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000
- rysunek Studium: II Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000

II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZSTRZENNEGO

II.1 Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Leszno położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie warszawskim zachodnim. Gmina Leszno graniczy z gminami: Kampinos, Leoncin, Czosnów, Izabelin, Stare Babice, Ożarów Mazowiecki, Błonie, Teresin.

Gmina Leszno jest gminą wiejską o powierzchni 12 503 ha (125 km²), liczy 9 814 mieszkańców (dane Urzędu Gminy, stan z dnia 31.12.2021 r.) i obejmuje obszar rozmieszczony w 33 miejscowościach, 34 obrębach geodezyjnych i 23 sołectwach.

II.2 Powiązania zewnętrzne gminy

Gmina Leszno, ze względu na swoje położenie w zachodniej części największych wpływów miasta stołecznego Warszawy, na obrzeżu obszaru metropolitalnego Warszawy oraz na terenie cennym przyrodniczo o wysokiej randze ochronnej, posiada szereg powiązań i w konsekwencji uwarunkowań zewnętrznych dla swojego rozwoju.

II.2.1 Powiązania komunikacyjne

Przez teren gminy przebiegają droga wojewódzka nr 580 łącząca Warszawę z Sochaczewem (przez Stare Babice – Kampinos – Żelazową Wolę) i oraz droga wojewódzka nr 579 łącząca Kazuń Polski z Radziejowicami (przez Grodzisk Mazowiecki i Błonie). Drogi te przecinają gminę na cztery części i tworzą osie komunikacyjne gminy dla transportu zbiorowego i indywidualnego.

Ponadto przez teren gminy przebiega droga wojewódzka nr 888 łącząca drogę wojewódzką nr 580 z drogą krajową nr 92 (tzw. „trasa poznańska”, biegnie przez Zaborów, Myszczyń i Święcice). Powyższy układ komunikacyjny wspierany jest systemem dróg powiatowych i gminnych.

II.2.2 Powiązania infrastrukturalne

Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetycznych najwyższych napięć – 400 kV, 220 kV oraz linie średniego napięcia.

Przez gminą przebiega ponadto rurociąg naftowy „Przyjaźń” łączący Syberię i Europę Środkową.

W granicach gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia.

Obsługa z zakresu oczyszczania ścieków komunalnych realizowana jest głównie poza granicami gminy – w oczyszczalni zlokalizowanej na terenie gminy Błonie, do której ścieki transportowane są kolektorem tłocznym przebiegającym przez teren gminy Leszno.

Zaopatrzenie w wodę odbywa się z poprzez ujęcie wody w Feliksowie, które wykorzystywane jest również dla zasilania w wodę sąsiednich gmin: Stare Babice, Ożarów Mazowiecki i Błonie.

II.2.3 Powiązania przyrodnicze

Blisko połowę obszaru gminy Leszno (46%) obejmuje Kampinoski Park Narodowy (KPN), który zlokalizowany jest w północnej części gminy. Centralna i większość południowej części gminy znajdują się w granicy otuliny KPN. Ponadto pas terenu pomiędzy południową granicą KPN, a drogą wojewódzką nr 580 współtworzy Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Jedynie niewielkie fragmenty gminy przy jej południowej granicy nie są objęte żadnymi formami ochrony przyrody.

Podstawę ponadlokalnych powiązań przyrodniczych stanowią korytarze skierowane na południe w kierunku rzeki Utraty oraz na wschód w kierunku Wisły.

II.2.4 Powiązania funkcjonalne

Istotny wpływ na rozwój gminy Leszno wywiera sąsiedztwo m. st. Warszawa, które wiąże się m.in. z dużym zapotrzebowaniem na tereny mieszkaniowe, zaplecze logistyczno-magazynowe oraz produkty rolne. Wynika to również z korzystnego połączenia komunikacyjnego z Warszawą.

Gmina Leszno położona jest na obszarze występowania gleb wysokiej jakości i silnie rozwinięta jest w jej granicach produkcja rolna, która stanowi jeden z głównych punktów zaopatrzenia w produkty rolne dla m.st. Warszawa.

Powyższe powiązania determinują profil funkcjonalny gminy, który opiera się o funkcję rolniczą i mieszkaniową.

II.3 Uwarunkowania wynikające z ustaleń dokumentów planistycznych i strategicznych

II.3.1 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze została przyjęta Uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.

Wizja rozwoju województwa, przyświecająca Strategii, to „Mazowsze z Warszawą, Warszawa ku Europie”. Celem głównym, służącym realizacji powyższej wizji, określono zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska. Istotnym elementem celu głównego jest spójność terytorialna. Osiągnięcie celu nadrzędnego będzie możliwe poprzez wykorzystanie potencjału rozwojowego obszarów miejskich i wiejskich województwa, zwiększenie produktywności, rozwój innowacji i cyfryzacji, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do usług publicznych o wysokiej jakości na terenie całego województwa.

Cel główny, wynikający z wizji województwa, jest możliwy do osiągnięcia poprzez realizację celów strategicznych, którym przypisano kierunki działań, z zaznaczeniem kierunków priorytetowych, oraz działania.

W strategii określono pięć celów strategicznych:

- w zakresie gospodarki: konkurencyjne i innowacyjne Mazowsze – wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii,
- w zakresie dostępności: dostępne i mobilne Mazowsze – poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko, kształtowanie ładu przestrzennego,
- w zakresie środowiska i energetyki: zielone, niskoemisyjne Mazowsze – poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody,
- w zakresie społeczeństwa: Mazowsze zintegrowane społecznie – poprawa jakości i dostępności do usług społecznych oraz wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki,
- w zakresie kultury i dziedzictwa: Mazowsze bogate kulturowo – wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia.

W Strategii na poziomie regionalnym zostały wyznaczone dwa typy Obszarów Strategicznej Interwencji (OSI): problemowe oraz bieguny wzrostu (miejskie obszary funkcjonalne).

Gmina Leszno zlokalizowana jest w regionie Warszawskim stołecznym, który stanowi istniejący biegun wzrostu województwa mazowieckiego. W przypadku Warszawy i jej miejskiego obszaru funkcjonalnego niezbędne jest dalsze wzmacnianie współpracy ponadlokalnej dla podtrzymania i rozwoju funkcji obszaru jako istniejącego bieguna wzrostu, zarówno w skali województwa, jak i kraju. Sprzyjać powyższemu będzie koncentracja współpracy na działaniach wspólnych dla wszystkich MOF oraz na budowaniu konkurencyjności na bazie innowacji, cyfryzacji, przemysłu przyszłości, wysoko wykwalifikowanych kadr, jak również korzyści wynikających z koncentracji funkcji administracyjnych.

W problemowym obszarze strategicznej interwencji warszawsko – zachodnim interwencja zorientowana będzie na poprawę koordynacji rozwoju nowych funkcji, związanych z intensywnym procesem urbanizacji, prowadzącym do powstawania konfliktów przestrzennych i chaosu przestrzennego. Działania w OSI warszawsko-zachodnim skoncentrowane będą na wskazanych poniżej obszarach:

- Wsparcie bardziej trwałego i zrównoważonego rozwoju poprzez:
 - dbałość o cenne zasoby środowiska naturalnego oraz ochronę zasobów przyrodniczych i terenów rolnych przed presją antropogeniczną,
 - rozwój skoordynowanej oferty inwestycyjnej,

- wdrażanie przyjaznych dla środowiska rozwiązań technologicznych w przedsiębiorstwach.
- Poprawa dostępności do infrastruktury komunalnej i usług społecznych poprzez:
 - rozbudowę i modernizację infrastruktury komunalnej,
 - poprawę dostępności do usług publicznych w zakresie edukacji, ochrony zdrowia i opieki senioralnej,
 - modernizację systemu gospodarki odpadami – wdrażanie gospodarki o obiegu zamkniętym,
 - zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych.

II.3.2 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Zgodnie z tym dokumentem gmina Leszno w całości zlokalizowana jest w granicach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (MOFW).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazuje, że na terenie gminy Leszno przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- infrastruktura transportowa – transport drogowy: przebudowa/remont drogi 579 (wybrane odcinki),
- infrastruktura transportowa – transport drogowy: rozbudowa drogi 888 (wybrane odcinki),
- infrastruktura transportowa – transport rowerowy: trasy rowerowe o zasięgu regionalnym,
- infrastruktura energetyczna – odnawialne źródła energii: uwzględnia się obowiązujące regulacje prawne, w tym szczególnie wymóg zachowania minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od różnego rodzaju obiektów, zwłaszcza budynków mieszkalnych,
- gospodarka odpadami: uwzględnia się tworzenie odpowiednich warunków dla funkcjonowania systemu gospodarki odpadami.

II.3.3 Strategia rozwoju powiatu warszawskiego zachodniego

Strategia Rozwoju Powiatu Warszawskiego Zachodniego na lata 2016 – 2025 została przyjęta Uchwałą Nr XI/75/2015 Rady Powiatu Warszawskiego Zachodniego z dnia 17 grudnia 2015 r.

W strategii przyjęto wizję powiatu warszawskiego zachodniego, według której ma stać się on konkurencyjnym i dostępnym regionem, który:

- jest regionem sukcesu, łączącym wysoki poziom życia mieszkańców z wysoką jakością usług dla obywateli oraz bezpieczeństwem wspólnoty,
- jest atrakcyjnym miejscem zamieszkania z wysoką jakością środowiska naturalnego i kulturowego,
- jest zintegrowany komunikacyjnie z Warszawą, a dzięki układowi atrakcyjnych terenów zieleni funkcjonuje jako rekreacyjne serce subregionu, zapewniać ma obsługę oraz realizację potrzeb rekreacyjnych mieszkańców, Stolicy oraz otaczającego obszaru.

W celu osiągnięcia powyższego stanu, określono pięć głównych celów strategicznych i służące ich realizacji cele operacyjne:

- usługi społeczne wysokiej jakości:
 - rozwój oferty usług społecznych,
 - podwyższenie jakości usług oraz szkolenie i rozwijanie kompetencji kadry instytucji pracujących w obszarze usług społecznych,
 - wzrost znaczenia NGO-sów (organizacji pozarządowych) w realizacji usług społecznych i działań wspomagających;
- zagospodarowanie przestrzenne i ochrona środowiska:
 - troska o ład przestrzenny – kontrolowanie procesu suburbanizacji,
 - zachowanie i ochrona środowiska naturalnego,
 - tworzenie warunków do wypoczynku i rekreacji;
- dostępność komunikacyjna:
 - poprawa stanu infrastruktury drogowej i bezpieczeństwa w ruchu drogowym,
 - warunki do rozwoju komunikacji publicznej wewnątrz PWZ oraz linii Powiat-Warszawa;
- potencjał edukacyjny, przyrodniczy, kulturalny i historyczny dla rozwoju Powiatu:
 - rozwój edukacji i jej dostosowanie do potrzeb rynku pracy,
 - wsparcie rozwoju kultury jako czynnika budującego kapitał ludzki i wzmacniającego więzi społeczne,
 - działania promujące dziedzictwo historyczne i kulturowe;
- warunki do rozwijania przedsiębiorczości oraz lokowania inwestycji w obszarach innowacyjnych:
 - zwiększenie innowacyjności przedsiębiorstw poprzez rozwój współpracy pomiędzy przedsiębiorstwami a sektorem nauki,
 - stały rozwój atrakcyjności inwestycyjnej powiatu,
 - rozwój wsparcia dla MŚP (sektora małych i średnich przedsiębiorstw).

II.3.4 Strategia rozwoju gminy Leszno

Strategia Rozwoju Gminy Leszno na lata 2016 – 2026 została przyjęta uchwałą Nr XXXIII/193/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 24 kwietnia 2017 r.

W wyniku kompleksowych analiz społeczno-gospodarczych gminy w zakresie jej rozwoju, sformułowano wizję gminy Leszno jako atrakcyjnego miejsca do życia, zaspokajającego aspiracje mieszkańców w oparciu o pełne wykorzystanie swojego położenia metropolitalnego oraz unikalnych walorów przyrodniczych Puszczy Kampinoskiej. W celu jej realizacji określono cele strategiczne i operacyjne:

- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury i wykorzystanie walorów środowiska:
 - poprawa jakości stanu dróg,
 - poprawa dostępności komunikacyjnej,
 - rozwój sieci infrastruktury technicznej,
 - działania na rzecz ochrony środowiska;
- wspieranie rozwoju gospodarki i turystyki w celu podniesienia atrakcyjności Gminy Leszno:
 - wspieranie rozwoju przedsiębiorczości,
 - podnoszenie atrakcyjności turystycznej i gospodarczej gminy,
 - efektywna promocja gminy Leszno,
 - rozwój współpracy regionalnej i wzmacnianie sieci powiązań;
- wspieranie aktywności obywatelskiej mieszkańców i podnoszenie poziomu usług społecznych:
 - rozwój współpracy z organizacjami pozarządowymi,
 - wspieranie rozwoju usług kulturalno-educacyjnych,
 - działania na rzecz rozwoju zaplecza sportowo-rekreacyjnego,
 - tworzenie warunków na rzecz wspierania polityki społecznej, zdrowotnej i senioralnej,
 - wspieranie działań w obszarze bezpieczeństwa publicznego.

II.3.5 Audyt krajobrazowy dla obszaru województwa mazowieckiego

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, zarząd województwa zobowiązany jest do sporządzenia audytu krajobrazowego, a sejmik wojewódzki do jego uchwalenia. Na moment uzgodnień niniejszego Studium, audyt krajobrazowy dla obszaru województwa mazowieckiego nie został sporządzony, w związku z czym nie było możliwości określenia uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych

w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

W dniu 26 marca 2024 r. uchwałą nr 48/24 Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. na terenie gminy Leszno zidentyfikowano 5 typów krajobrazu o łącznie 12 podtypach. Zestawienie zidentyfikowanych krajobrazów przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela 1. Zestawienie zidentyfikowanych typów i podtypów krajobrazu

L.p	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Powierzchnia (ha)	Udział procentowy
1	2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	0,1	0,0%
		2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	382,4	3,1%
2	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	3728,1	29,8%
		3b. Z przewagą siedlisk lasowych	750,3	6,0%
		3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	1751,2	14,0%
3	6. Wiejskie	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól onych, łąk i pastwisk	83,4	0,7%
		6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	602,5	4,8%
		6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	4277,2	34,2%
		6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	296,4	2,4%
4	8. Podmiejskie i osadnicze	8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	242,6	1,9%
		8d. Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	334,8	2,7%
5	10. Wielkomiejskie	10e. Tereny sportowo-rekreacyjne	44,4	0,4%

Jak widać z powyższego zestawienia na terenie gminy Leszno przeważają krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości oraz krajobrazy leśne z przewagą siedlisk borowych.

Część z zidentyfikowanych krajobrazów została określona w audycie krajobrazowym jako krajobrazy priorytetowe. Zestawienie krajobrazów priorytetowych przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela 2. Krajobrazy priorytetowe

L.p	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Powierzchnia (ha)	Udział procentowy w pow. gminy
1	2. Bagiennie-łukowe - głównie bezleśne	2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	382,4	3,1%
2	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	3728,1	29,8%
		3b. Z przewagą siedlisk lasowych	750,3	6,0%
		3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	1751,2	14,0%
3	6. Wiejskie	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól orných, łąk i pastwisk	83,4	0,7%
		6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	315,0	2,5%
4	10. Wielkowiejskie	10e. Tereny sportowo-rekreacyjne	44,4	0,4%
	SUMA		7054,8	56,5%

Jak wynika z powyższego zestawienia krajobrazami priorytetowymi objęte zostało ponad 56% powierzchni gminy Leszno. Pośród nich zdecydowanie dominują krajobrazy leśne z przewagą siedlisk borowych oraz z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych. Przestrzenna lokalizacja krajobrazów priorytetowych jest ściśle powiązana z Kampinoskim Parkiem Narodowym i koncentruje się w północnej części gminy.

Dla wymienionych powyżej krajobrazów priorytetowych w audycie krajobrazowym sformułowano szereg rekomendacji i wniosków dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu. Zostały one przedstawione w tabeli nr 3.

Tabela 3. Krajobrazy priorytetowe – rekomendacje i wnioski

L.p	Typ i podtyp krajobrazu	Rekomendacje i wnioski
1	2. Bagiennie-łukowe - głównie bezleśne 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie istniejących łąkowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

2	3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	<ul style="list-style-type: none"> • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
3	3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych	<ul style="list-style-type: none"> • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
4	3. Leśne 3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	<ul style="list-style-type: none"> • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Zachowanie istniejących leśnych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i oc

5	6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczenie lokalizowania obiektów, stanowiących zagrożenie dla środowiska w przypadku wystąpienia podtopień lub powodzi na skutek zniszczenia obwałowań • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Ochrona jakości krajobrazu w przypadku modernizacji istniejącej i realizacji nowej infrastruktury technicznej • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego • Przeciwdziałanie ubożeniu składu gatunkowego siedlisk
6	6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

7	10. Wielkowiejskie 10e. Tereny sportowo-rekreacyjne	<ul style="list-style-type: none"> • Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z wykorzystaniem istniejących układów zieleni i wód • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
---	--	--

II.3.6 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Przedstawione powyżej dokumenty planistyczne i strategiczne wskazują na ponadlokalne inwestycje celu publicznego, które będą zlokalizowane na terenie gminy Leszno. W niektórych przypadkach, aby móc je zrealizować, gmina będzie musiała wyznaczyć w dokumentach planistycznych odpowiednie rezerwy terenowe. Do inwestycji ponadlokalnych, których lokalizację przewiduje się na terenie gminy należą:

- przebudowa/remont drogi 579 (wybrane odcinki),
- rozbudowa drogi 888 (wybrane odcinki),
- trasy rowerowe o zasięgu regionalnym.

II.4 Uwarunkowania wynikające z planowanego zagospodarowania terenów gmin sąsiednich

Gmina Leszno sąsiaduje z gminami: Leoncin i Czosnów od północy, Izabelin od północnego wschodu, Stare Babice od wschodu, Ożarów Mazowiecki od południowego wschodu, Błonie od południa, Teresin od południowego zachodu oraz Kampinos od zachodu. Planowanie przestrzenne sąsiadujących ze sobą gmin powinno uwzględniać zgodne i nie budzące konfliktów sąsiedztwo terenów położonych w pobliżu siebie na terenach sąsiadujących gmin. Niejednokrotnie wymaga też współpracy międzygminnej w zakresie inwestycji położonych na styku granic gmin.

Gmina Leoncin

Gmina Leszno sąsiaduje z gminą Leoncin od północnego – zachodu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin, przyjęte uchwałą Nr XLVIII/232/13 Rady Gminy Leoncin z dnia 17 kwietnia 2013 r., przy granicy z gminą Leszno przewiduje tereny lasów i zadrzewień oraz tereny rolne (KPN) – pozostających w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Gmina Czosnów

Gmina Leszno sąsiaduje z gminą Czosnów od północy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, przyjęte uchwałą Nr XVII/161/2012

Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r. ze zm., przy granicy z gminą Leszno przewiduje tereny lasów KPN.

Gmina Izabelin

Gmina Leszno sąsiaduje z gminą Izabelin od północnego wschodu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, przyjęte uchwałą Nr XXIX/240/13 Rady Gminy Izabelin z dnia 3 lipca 2013 r. ze zm., przy granicy z gminą Leszno przewiduje tereny leśne, zieleni leśnej i upraw rolniczych objęte formami ochrony przyrody – KPN.

Gmina Stare Babice

Gmina Leszno sąsiaduje z gminą Stare Babice od wschodu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. ze zm., przy granicy z gminą Leszno przewiduje tereny obszaru KPN i tereny lasów na północy oraz tereny mieszkaniowe na południu i w rejonie Mariewa. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580 wyznaczono pasma zabudowy wielofunkcyjnej oraz pojedynczy teren usługowy.

W studium przewidziano fragment nowego korytarza drogowego uwzględniającego drogę klasy głównej łączącej Warszawę z Sochaczewem z korytarzem dla transportu zbiorowego.

Gmina Ożarów Mazowiecki

Gmina Leszno sąsiaduje z gminą Ożarów Mazowiecki od południowego wschodu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, przyjęte uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r. ze zm., przy granicy z gminą Leszno przewiduje tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej i niewielki teren usług. Po granicy na terenie obydwu gmin biegnie droga klasy lokalnej – ul. Graniczna.

Gmina Błonie

Gmina Leszno sąsiaduje z gminą Błonie od południa. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie, przyjęte uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r., przy granicy z gminą Leszno przewiduje we wschodniej części tereny rolnicze, pas zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi powiatowej w Białutkach i pojedynczy teren zabudowy wielofunkcyjnej powyżej Białutek oraz w części zachodniej mozaikę terenów zabudowy wielofunkcyjnej, terenów rolniczych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej.

W studium określono proponowany przebieg obwodnicy miejscowości Leszno wzdłuż wspólnej granicy gmin w jej środkowej części, dochodzącej do drogi wojewódzkiej nr 579.

Gmina Teresin

Gmina Leszno sąsiaduje z gminą Teresin od południowego zachodu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, przyjęte uchwałą Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 26 lutego 2006 r. ze zm., przy granicy z gminą Leszno

przewiduje obszary rolne z możliwością zalesień oraz możliwością zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.

Gmina Kampinos

Gmina Leszno sąsiaduje z gminą Kampinos od zachodu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos, przyjęte uchwałą Nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r., przy granicy z gminą Leszno przewiduje w części północnej teren Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w części południowej tereny rolne (wraz z rolniczą przestrzenią produkcyjną poddaną szczególnej ochronie), pasy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż istniejących dróg i nieco bardziej zorganizowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie miejscowości Kampinos A i Podkampinos. Ponadto w rejonie miejscowości Kampinos A i Podkampinos wskazano pojedynczy teren zabudowy usługowo – produkcyjnej oraz teren oczyszczalni ścieków.

II.5 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowej polityki przestrzennej

II.5.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjęte zostało przez Radę Gminy Leszno uchwałą Nr XII/70/2015 z dnia 29 lipca 2015 r.

Studium sporządzone zostało w oparciu o ustawę z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uwzględnia w szczególności art. 10 ustawy.

W dokumencie wzięto pod uwagę specyfikę gminy Leszno, na którą w znacznej mierze składa się fakt objęcia znacznej części gminy ochroną w ramach Kampinoskiego Parku Narodowego, istnienia w jej granicach rozległych terenów o korzystnych warunkach rolniczych, przy jednoczesnym położeniu w stosunkowo niewielkiej odległości od m.st. Warszawy.

Powyższe czynniki sprawiły, iż w Studium dokonano podziału gminy na trzy pasma polityki przestrzennej, dla których przyjęto odmienny kierunek polityki przestrzennej:

- pasmo północne – dominacji funkcji ochronnych, gdzie w użytkowaniu terenu wyraźnie przeważają tereny lasów;
- pasmo środkowe – dominacji rozwoju mieszkalnictwa, gdzie w użytkowaniu terenu przeważają tereny zabudowane;
- pasmo południowe – zachowania rolnej przestrzeni produkcyjnej, gdzie w użytkowaniu terenu przeważają grunty rolne.

Rozwój pasma północnego podporządkowano jego roli przyrodniczej, tym samym nowe zainwestowanie zostało istotnie ograniczone, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody. Zabudowę dopuszczono jedynie jako kontynuację i uzupełnienie istniejących wsi. Jednocześnie Puszcza Kampinoska, zwłaszcza w kontekście niewielkiego oddalenia od

Warszawy, sprzyja rozwojowi funkcji rekreacji i turystyki. Jednak również te formy zagospodarowania wymagają zachowania ich skali na poziomie zapewniającym właściwe funkcjonowanie przyrodnicze terenów chronionych. Tereny pod tego rodzaju działalność wyznaczono w znacznej mierze w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy, jednak już poza obszarem chronionym.

W przypadku pasma środkowego oś jego rozwoju stanowi w chwili obecnej droga wojewódzka nr 580, która zapewnia bezpośrednie połączenie z Warszawą. W strukturze przestrzennej gminy wyraźnie widoczne jest, iż rozwój zabudowy następuje głównie na terenach w stosunkowo niewielkim oddaleniu od drogi wojewódzkiej. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową. Jednak pasmo to korzysta również z bezpośredniego sąsiedztwa Kampinoskiego Parku Narodowego, w wyniku czego rozwija się tu również zabudowa letniskowa, a także usługi związane z obsługą ruchu turystycznego generowanego przez Puszcę. W paśmie tym znajdują się największe miejscowości na terenie gminy – Leszno i Zaborów – w których koncentrują się przestrzenie publiczne oraz usługi społeczne. Pomimo najsilniejszego stopnia zainwestowania w skali gminy, w paśmie tym znajdują się jeszcze znaczne powierzchnie wolnych terenów inwestycyjnych.

Pasma południowe charakteryzuje się korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa, w znacznej mierze ze względu na fakt występowania tam gleb najwyższych klas przydatności rolniczej (klasy II i III). Kierunek rozwoju tego obszaru determinuje również niewielkie pokrycie sieciami infrastruktury technicznej oraz drogowej oraz niski stopień jego zainwestowania.

Na potrzeby wyznaczenia kierunków rozwoju gminy, w Studium wydzielono kategorie terenów różniące się między sobą funkcją, a także dopuszczalnymi maksymalnymi wskaźnikami zainwestowania. Generalnie dokonano podziału na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNE, MNL) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN(U), MNU, MW(U)), tereny usług i aktywności gospodarczej (U1, U2, UT, ZP(US), AG), terenu rolne (MR, RU, R1, R2), tereny zieleni i wód (Z, Z(US), ZP, ZD, ZC, ZL, ZN, WS) oraz tereny infrastruktury technicznej i drogowej (IT, KS, KD). Podział gminy na tereny był wynikiem zróżnicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych jej części.

Studium, które obowiązywało do tej pory, było wyrazem polityki przestrzennej gminy Leszno i stanowiło przez ostatnie lata podstawę działań planistycznych na terenie gminy. Należy pamiętać jednak, że przestrzeń z natury podatna jest na zmiany, wynikające z nowych koncepcji na jej kształtowanie i wykorzystanie, zmieniły się też istniejące uwarunkowania. Pojawiły się nowe wnioski i postulaty w zakresie zmiany przeznaczenia terenów i wskaźników ich zagospodarowania. W efekcie, część ustaleń dotychczasowego studium stała się nieaktualna lub nieadekwatna w stosunku do potrzeb i możliwości rozwojowych, a w związku z mijającym czasem, dotychczasowe ustalenia wymagają weryfikacji.

II.5.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Leszno obowiązuje ponad 40 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one powierzchnię ok. 3610 ha, co stanowi ok. 28,9% powierzchni całej gminy.

Biorąc pod uwagę, że główny kompleks Kampinoskiego Parku Narodowego bez uwzględniania wsi Julinek, Łubiec i Kępiaste zajmuje ok. 50% powierzchni gminy, należy stwierdzić że planami pokryte jest ok. 58% obszaru gminy położonego poza parkiem narodowym.

W rozmieszczeniu planów wyraźnie widać, iż koncentrują się one w paśmie środkowym gminy, tj. na terenach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580. Są to tereny o największym ruchu inwestycyjnym w skali gminy. Większość planów została sporządzona dla terenów o znacznych powierzchniach – obejmujących znaczne części poszczególnych miejscowości lub co najmniej spójne kwartały zabudowy. Dzięki temu zawierają kompleksowe rozwiązania dla objętych nimi terenów i umożliwiają ich spójny rozwój przestrzenny.

Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera tabela 4.

Tabela 4. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p	Numer uchwały i data jej wydania	Dziennik urzędowy	Nazwa MPZP lub zmiany	Powierzchnia (ha)
1	XXV/124/96 z dnia 1996-07-02	Nr 30, poz. 397 z dnia 1996-09-19	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wyględy	1,3819
2	VIII/53/99 z dnia 1999-06-29	Nr 81, poz. 2331 z dnia 1999-08-30	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno dla części wsi Wólka	4,0514
3	XVI/110/2000 z dnia 2000-06-28	Nr 103, poz. 1017 z dnia 2000-09-05	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Wyględy	11,5388
4	XVIII/131/00 z dnia 2000-09-07	Nr 138, poz. 1318 z dnia 2000-09-07	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno	0,2656
5	XVII/117/00 z dnia 2000-07-27	Nr 135, poz. 1279 z dnia 2000-11-10	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	2,9558
6	XVII/118/00 z dnia 2000-07-27	Nr 135, poz. 1280 z dnia 2000-11-10	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	0,9521
7	XVII/119/00 z dnia 2000-07-27	Nr 135, poz. 1281 z dnia 2000-11-10	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Leszno	0,3723
8	XVII/120/00 z dnia 2000-07-27	Nr 135, poz. 1282 z dnia 2000-11-10	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno	4,8114
9	XVII/121/00 z dnia 2000-07-27	Nr 135, poz. 1283 z dnia 2000-11-10	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno	3,9795
10	XXIII/164/01 z dnia 2001-02-23	Nr 120, poz. 1618 z dnia 2001-06-13	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	9,3379

11	XXX/215/2001 z dnia 2001-11-22	Nr 32, poz. 771 z dnia 2002-02-05	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	0,4251
12	XXXIV/245/2002 z dnia 2002-03-22	Nr 182, poz. 4083 z dnia 2002-07-11	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Feliksów	5,4980
13	XXXVIII/269/2002 z dnia 2002-06-27	Nr 225, poz. 5688 z dnia 2002-08-24	W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 986, 1035, 1054 położonych we wsi Leszno	1,3163
14	XL/283/2002 z dnia 2002-10-09	Nr 308, poz. 8134 z dnia 2002-11-29	W sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wilkowa Wieś, Powązki i Korfowe	56,8711
15	XL/284/2002 z dnia 2002-10-09	Nr 308, poz. 8135 z dnia 2002-11-29	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wiktorów w gminie Leszno	0,9672
16	XL/285/2002 z dnia 2002-10-09	Nr 308, poz. 8136 z dnia 2002-11-29	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Feliksów	1,2545
17	XL/286/2002 z dnia 2002-10-09	Nr 308, poz. 8137 z dnia 2002-11-29	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Wąsy Kolonia	4,0617
18	IX/49/2003 z dnia 2003-04-30	Nr 197, poz. 5038 z dnia 2003-07-22	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno	7,2394
19	XIV/84/2003 z dnia 2003-07-28	Nr 296, poz. 7835 z dnia 2003-11-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Wólka.	2,6438
20	XXI/109/2003 z dnia 2003-11-21	Nr 19, poz. 652 z dnia 2004-01-29	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno	0,3595
21	XXI/111/2003 z dnia 2003-11-21	Nr 19, poz. 653 z dnia 2004-01-29	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Wólka	41,0208
22	XXVIII/144/2004 z dnia 2004-04-28	Nr 172, poz. 4479 z dnia 2004-07-13	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyględy w gminie Leszno	5,4819
23	XXXVII/186/2004 z dnia 2004-12-06	Nr 40, poz. 1003 z dnia 2005-02-17	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Leszno	8,4984
24	L/274/2005 z dnia 2005-12-22	Nr 48, poz. 1565 z dnia 2006-03-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów	75,3614
25	LIII/286/2006 z dnia 2006-03-02	Nr 101, poz. 3341 z dnia 2006-05-31	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno	6,0156
26	VII/30/2007 z dnia 2007-02-22	Nr 95, poz. 2326 z dnia 2007-05-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków w gminie Leszno	8,2889
27	VIII/39/2007 z dnia 2007-03-29	Nr 106, poz. 2679 z dnia 2007-06-08	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborówek	247,2758
28	XII/62/2007 z dnia 2007-06-28	Nr 165, poz. 4483 z dnia 2007-08-22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy w gminie Leszno.	128,6325

29	XIII/70/2007 z dnia 2007-07-16	Nr 222, poz. 6401 z dnia 2007-11-06	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiktorów i Wólka w gminie Leszno	163,5226
30	XXII/132/2008 z dnia 2008-04-24	Nr 149, poz. 5238 z dnia 2008-09-01	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leszno-obszar Aleja Zabytkowa – granice gminy Leszno- droga wojewódzka nr 579	215,7328
31	XLI/229/2009 z dnia 2009-11-26	Nr 16, poz. 267 z dnia 2010-01-25	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek	1266,4235
32	XXXIII/233/2013 z dnia 2013-07-09	poz. 9265 z dnia 2013-08-14	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A - Część I.	11,8309
33	XXXV/238/2013 z dnia 2013-09-26	poz. 11583 z dnia 2013-11-08	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów ulica Szkolna	0,2199
34	XLII/269/2014 z dnia 2014-01-30	poz. 1236 z dnia 2014-02-07	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka (podzielona działka o nr ew. 191) w gminie Leszno	3,2362
35	XL/235/2017 z dnia 2017-11-29	poz. 11454 z dnia 2017-12-07	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łubiec i Kępiaste w Gminie Leszno – etap I	460,6260
36	IV/13/2018 z dnia 2018-12-19	poz. 2174 z dnia 2019-02-14	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – Część II	236,2408
37	XXXI/163/2020 z dnia 2020-09-15	poz. 9812 z dnia 2020-09-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I	535,5381
38	XXXVII/202/2021 z dnia 2021-02-24	poz. 1958 z dnia 2021-03-05	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – Część III	10,3799
39	XLI/225/2021 z dnia 2021-05-26	poz. 5180 z dnia 2021-06-08	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap I	3,5052
40	XLVII/289/2021 z dnia 2021-11-17	poz. 10301 z dnia 2021-11-24	sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno –Podzaborówek we wsi Leszno	61,6304
41	XLVIII/297/2021 z dnia 2021-12-15	poz. 12223 z dnia 2021-12-24	sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów – obszar przy stawach	2,8184

42	XLVIII/298/2021 z dnia 2021-12-15	poz. 12224 z dnia 2021-12-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym – etap II	65,3860
----	-----------------------------------	------------------------------	---	---------

źródło: opracowanie własne

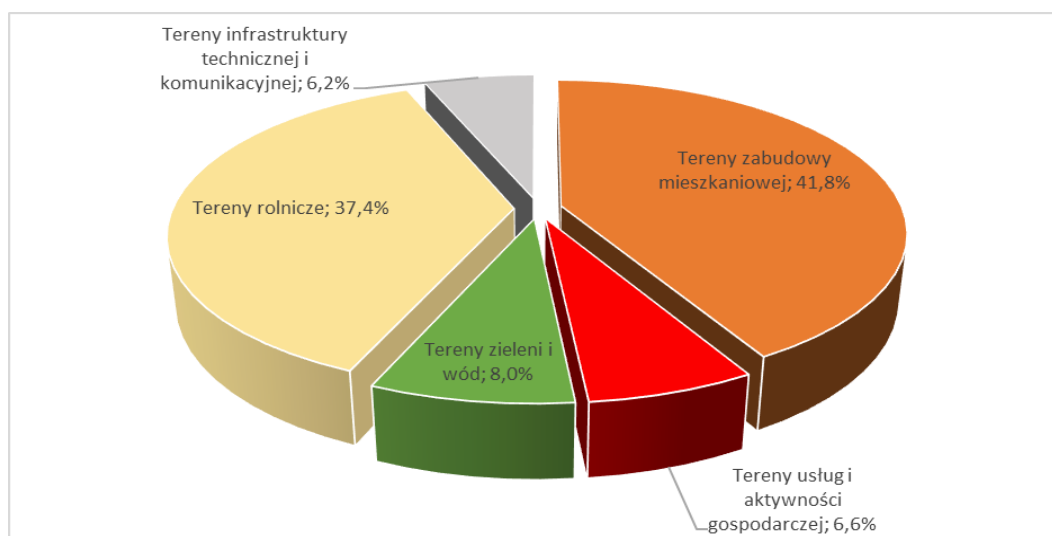
Analiza przeznaczenia terenów w obowiązujących w gminie Leszno miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż w gminie Leszno w planach miejscowych znaczną część zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przy czym zdecydowanie przeważa zabudowa jednorodzinna, udział zabudowy wielorodzinnej jest marginalny. Zabudowa usługowa stanowi głównie uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i służy jej obsłudze. Stosunkowo niewielki jest udział terenów aktywności gospodarczej, tj. terenów usługowo-produkcyjnych. Znaczne powierzchnie w planach miejscowych zajmują również tereny rolne, które wyznaczono głównie w południowej części gminy oraz w formie strefy buforowej wzdłuż granic Kampinoskiego Parku Narodowego. Spośród terenów zieleni wyraźnie dominują lasy. Strukturę przestrzenną uzupełniają tereny infrastruktury drogowej oraz technicznej.

Tabela 5. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [ha]	Udział %
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1315	36,4%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	183	5,1%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	9	0,3%
Razem tereny zabudowy mieszkaniowej	1507	41,8%
Tereny usług	62	1,7%
Tereny usług administracji, oświaty, sportu i turystyki	162	4,5%
Tereny aktywności gospodarczej	17	0,5%
Razem tereny usług i aktywności gospodarczej	240	6,6%
Tereny zieleni	98	2,7%
Tereny wód	23	0,6%
Tereny lasów	168	4,7%
Razem tereny zieleni i wód	289	8,0%
Tereny rolnicze	1270	35,2%
Tereny zabudowy zagrodowej	81	2,2%
Razem tereny rolnicze	1351	37,4%
Tereny komunikacji	207	5,7%
Tereny infrastruktury technicznej	14	0,4%
Razem tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	222	6,2%
RAZEM	3609	

źródło: opracowanie własne

Wykres 1. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



źródło: opracowanie własne

Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych rodzajów przeznaczeń terenów zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku I.

Poza obszarem Kampinoskiego Parku Narodowego, zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego objęty jest znaczny obszar gminy. Są to przede wszystkim tereny w paśmie środkowym. Prawie w całości pokryte planami miejscowymi (poza terenami w KPN) są miejscowości Korfowe, Powązki, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś, Wilków, Grądy, Leszno, Podzaborówek, Zaborówek, Zaborów, Wąsy Wieś, Feliksów, Wyględy, Wiktorów, Wólka. W granicach KPN obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte są częściowo miejscowości Łubiec i Kępiaste.

W zachodniej części gminy w planach miejscowych dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, dla której parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone w poszanowaniu walorów przyrodniczych wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa KPN.

W części centralnej, w obszarze miejscowości Leszno oraz w jej sąsiedztwie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580, zlokalizowane są wielofunkcyjne tereny, z wysokim udziałem funkcji usługowej oraz mieszkaniowej. Plany zachowują obecną strukturę funkcjonalno – przestrzenną oraz wskazują rezerwy przestrzenne, pozwalające na dalszy rozwój społeczno – gospodarczy terenów położonych w najkorzystniejszym pod względem komunikacyjnym obszarze gminy.

W południowej części gminy zachowuje się funkcję rolniczą dla terenów o najwyższych walorach dla produkcji rolniczej.

W części północnej, w miejscowościach Łubiec i Kępiaste zlokalizowanych w granicach KPN, zachowuje się funkcję rolniczą i tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny lasów.

W części wschodniej przeważa funkcja mieszkaniowa, uzupełniona mozaiką terenów usługowych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 580 oraz terenów istniejącej zieleni w rejonie miejscowości Wiktorów i Wólka.

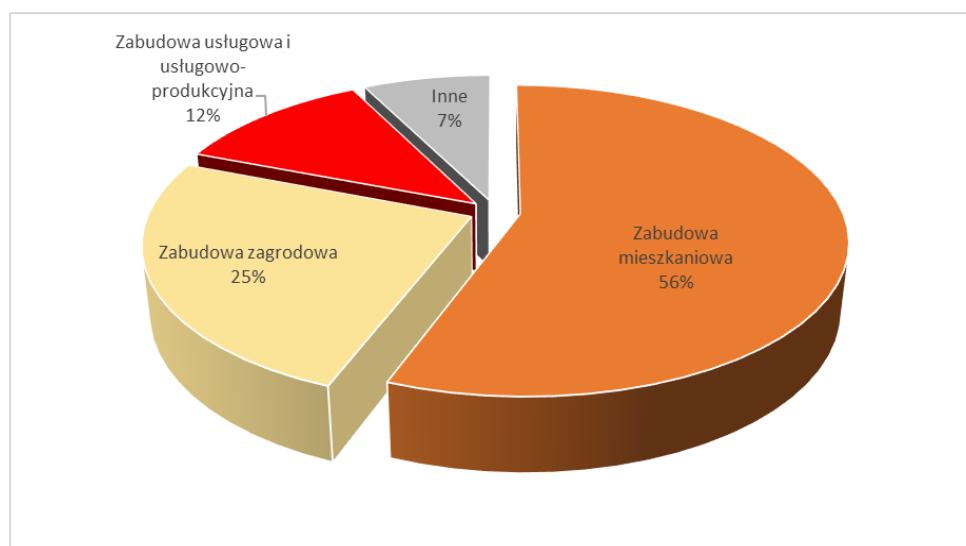
Ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mają istotne znaczenie dla określania kierunków rozwoju gminy. Ustalenia planów miejscowych, będących aktami prawa miejscowego, stanowią obowiązującą normę prawną. Oznacza to, że chcąc dokonać zmian w studium na terenach objętych planami, należy liczyć się z tym, że jeśli w jej wyniku wprowadzonych zmian korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy stanie się niemożliwe lub ograniczone, to może się to wiązać z koniecznością wypłaty odszkodowań. Dotyczy to nie tylko struktury funkcjonalnej, ale również wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujących na danym obszarze.

II.5.3 Decyzje o warunkach zabudowy

Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) są decyzjami administracyjnymi wydawanymi na potrzeby realizacji obiektów budowlanych na terenach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe.

W latach 2015-2021 na terenie gminy wydano łącznie 240 decyzji o warunkach zabudowy pod nową zabudowę (nie bilansowano zmian wydanych wcześniej decyzji oraz przeniesień decyzji). Ponad połowę wszystkich decyzji wydano na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Rodzaje zabudowy, na jaką wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, przedstawiono na wykresie 2.

Wykres 2. Decyzje o warunkach zabudowy wg rodzaju zabudowy



źródło: opracowanie własne

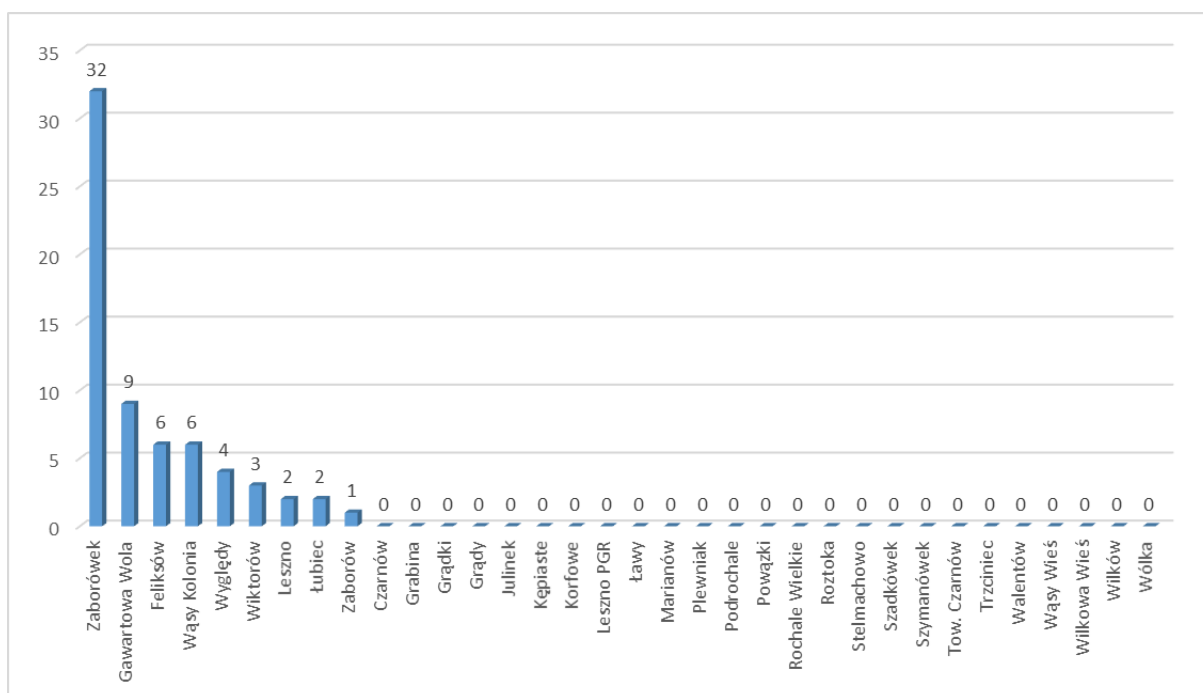
Większość decyzji wydano dla miejscowości Leszno, Gawartowa Wola i Wilkowa Wieś. Dla części Wilkowej Wsi w ostatnim czasie uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla części miejscowości Leszno i Gawartowa Wola plany miejscowe są w trakcie sporządzania, zatem w kolejnych latach można spodziewać się spadku liczby wydawanych decyzji WZ.

II.5.4 Wnioski złożone do Studium

W związku z uchwałą Nr XXX/157/2020 Rady Gminy Leszno z dnia 26 sierpnia 2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, od dnia 09 października 2020 r. do dnia 10 listopada 2020 r. istniała możliwość składania wniosków do Studium. W terminie tym wpłynęło 66 wniosków złożonych przez osoby fizyczne i prawne.

Najwięcej wniosków dotyczyło terenów położonych w Zaborówku. Liczbę wniosków złożonych dla poszczególnych miejscowości przedstawia wykres 3.

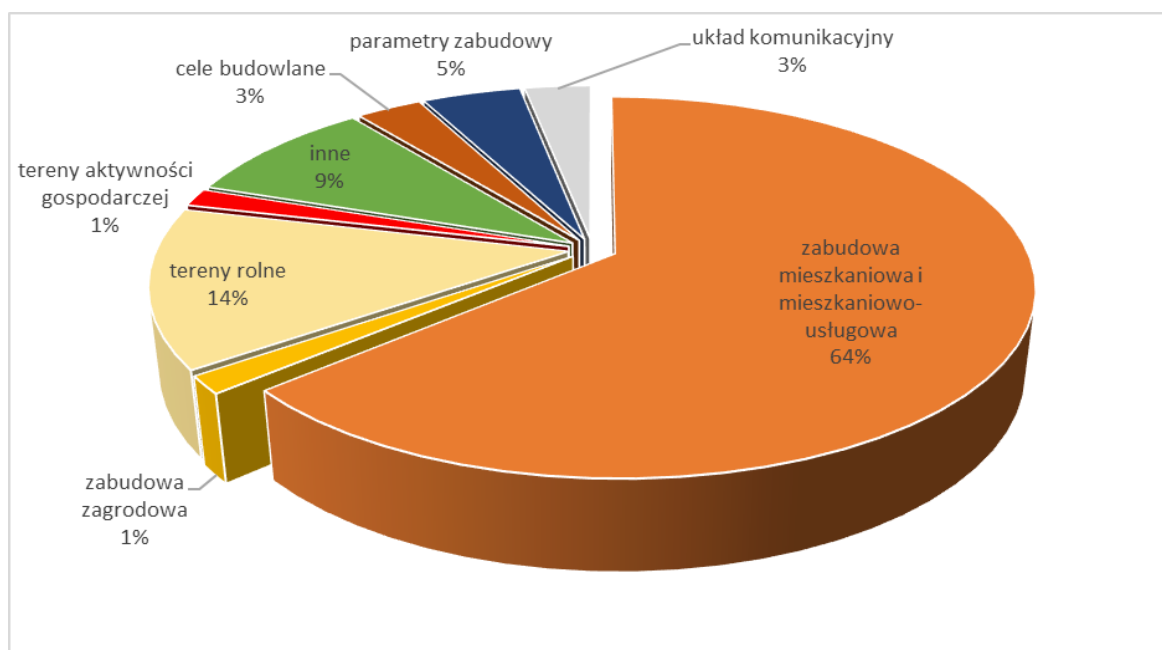
Wykres 3. Liczba wniosków do studium w podziale na miejscowości



źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG

Jeżeli chodzi o przedmiot wniosku, to zdecydowana większość dotyczyła zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Około 15% wniosków dotyczyło utrzymania terenów rolnych. Pojedyncze wnioski dotyczyły terenów zabudowy zagrodowej, aktywności gospodarczej, przeznaczenia na cele budowlane, parametrów zabudowy czy układu komunikacyjnego. Część wniosków nie dotyczyła przedmiotu studium. Dane w tym zakresie przedstawia wykres 4.

Wykres 4. Wnioski do studium w podziale na przedmiot wniosku



źródło: opracowanie własne

Ponadto zgodnie z procedurą sporządzania dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Leszno zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania Studium instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu Studium. Postulaty, które wpłynęły w odpowiedzi na przesłane wystąpienie o wnioski, zostały uwzględnione w projekcie studium.

II.6 Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz stan prawny gruntów

II.6.1 Użytkowanie gruntów

W strukturze użytkowania gruntów gminy Leszno grunty rolne stanowią nieco ponad połowę (51%) powierzchni gminy. Niewiele niższy jest udział gruntów leśnych, który wynosi 44%. Tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują zaledwie 3% powierzchni gminy, a 2% zajmują tereny komunikacyjne.

Tereny niezabudowane

W strukturze terenów niezabudowanych gminy Leszno dominują użytki rolne, a w szczególności grunty orne, stanowiąc 38% powierzchni gminy i 74% użytków rolnych w gminie. Gospodarstwa rolnicze występują we wszystkich miejscowościach gminy, w tym także w miejscowościach położonych w Kampinoskim Parku Narodowym. Udział pozostałych rodzajów gruntów rolnych, takich jak sady, łąki i pastwiska jest w porównaniu do gruntów ornyczych niewielki i stanowi 11% powierzchni gminy. Grunty klasyfikowane jako nieużytki zajmują odpowiednio ok. 1% powierzchni gminy.

W ostatnich latach zauważalne jest zjawisko zaprzestania użytkowania rolniczego ziemi i zmniejszania się liczby gospodarstw rolnych, w tym na rzecz powiększania terenów

zabudowy mieszkaniowej, co spowodowane jest niską dochodowością gospodarstw, starzeniem się ludności zajmującej się rolnictwem, odpływem ludzi w młodym wieku do miast. Szczególnie dotyczy to centralnej i północnej części gminy, gdzie dominują niskie klasy gleb decydujące o niskiej rentowności gospodarki rolnej. W obszarach tych bardzo silna jest presja właścicieli nieruchomości na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obserwowany w ciągu ostatnich lat wzrost zapotrzebowania na działki budowlane w rejonie Warszawy, uwzględniający stopniowe wypełnianie się zabudową obszaru Aglomeracji Warszawskiej, powoduje, że inwestorzy interesują się terenami położonymi w dalszej odległości od miasta. Presja urbanizacyjna powodująca wzrost cen gruntów, w konsekwencji jeszcze bardziej obniża atrakcyjność produkcji rolnej na terenie gminy Leszno.

Drugą pozycję w strukturze terenów niezabudowanych gminy Leszno zajmują grunty leśne. Niemal połowę obszaru gminy Leszno (46%) obejmuje Kampinoski Park Narodowy (KPN), który zlokalizowany jest w północnej części gminy.

Strukturę użytkowania gruntów niezabudowanych przedstawia tabela 6.

Tabela 6. Struktura użytkowania gruntów niezabudowanych

Grunty	ha	%
Grunty rolne, w tym:	6394	51
grunty orne	4701	38
sady	72	1
łąki trwałe	856	7
pastwiska trwałe	362	3
grunty pod rowami	60	0
grunty zadrzewione	6	0
nieużytki	135	1
Grunty leśne, w tym:	5491	44
las	5221	42
grunty zadrzewione i zalesione	270	2
Grunty pod wodami	19	0

źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG

Tereny zabudowane

Gmina Leszno jest w niewielkim stopniu zabudowana i zurbanizowana. W dużej mierze ma na to wpływ fakt, że prawie połowę gminy zajmuje Kampinoski Park Narodowy. Tereny o różnych formach zabudowy zajmują zaledwie 3% powierzchni gminy, a 2% zajmują tereny komunikacyjne. Ich rozkład w dużej mierze związany jest z przebiegiem głównych ciągów komunikacyjnych w gminie, w tym drogi wojewódzkiej nr 580. Poziom zainwestowania jest wyższy we wschodniej części gminy.

Wśród rodzajów zabudowy przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dotychczasowy rolniczy charakter gminy spowodował, że przez wiele lat zabudowa mieszkaniowa rozwijała się w dużej mierze w formie zabudowy zagrodowej i często

przybierała w poszczególnych miejscowościach układ ulicowy, związany z przebiegiem dróg. Wyjątek stanowią miejscowości Leszno i Zaborów, gdzie wykształciły się układy przestrzenne w formie osiedli mieszkaniowych.

Zabudowa mieszkaniowa w formie wielorodzinnej ma na terenie gminy stosunkowo niewielki udział, występuje w formie pojedynczych budynków lub niewielkich osiedli w miejscowościach Leszno, Zaborów i Zaborówek, częściowo stanowiąc pozostałość po Państwowych Gospodarstwach Rolnych (PGR).

Zabudowa usługowa w formie niewielkich lokalnych usług dla ludności występuje w rozproszeniu na terenie całej gminy, towarzysząc zabudowie mieszkaniowej. Największe koncentracje usług zlokalizowane są w miejscowościach Leszno i Zaborów, gdzie działalność komercyjna uzupełniona jest usługami publicznymi. Swoistą enklawę usługową stanowi Julinek zlokalizowany w Kampinoskim Parku Narodowym, gdzie świadczone jest szerokie spektrum usług turystyki i rekreacji.

Tereny aktywności gospodarczej mają marginalny udział w skali gminy i zlokalizowane są przede wszystkim w miejscowości Leszno.

II.6.2 Zagospodarowanie terenu gminy Leszno

W zagospodarowaniu terenu gminy Leszno można wyróżnić trzy odmienne strefy w formie pasm równoleżnikowych:

- pasmo północne – obejmuje głównie obszar Kampinoskiego Parku Narodowego, gdzie przeważają tereny lasów, a tereny o odmiennym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania obejmują stosunkowo niewielkie obszary tworząc dwa zwarte rejony śródlęśnych osad: wsi Kępiaste i Łubiec oraz Roztoka,
- pasmo środkowe – obejmujące tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580, gdzie dominują tereny zainwestowane i gdzie lokuje się większość nowych inwestycji na terenie gminy,
- pasmo południowe – obejmujące tereny na południe od zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580, gdzie dominuje funkcja rolnicza.

Pasmo północne

Pasmo północne obejmuje grunty Kampinoskiego Parku Narodowego, rozmieszczone w przewadze lub w części w obrębach: Roztoka, Kępiaste, Łubiec, Grabina, Julinek, Ławy, Korfowe, Szymanówek, Marianów, Leszno, Zaborówek, Zaborów, Wólka. Rozwój pasma podporządkowany jest zatem jego roli przyrodniczej, tym samym nowe zainwestowanie jest istotnie ograniczone, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

Obszary wsi Roztoka, Kępiaste i Łubiec położone są w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, przy czym wsie Kępiaste i Łubiec w strefie ochrony krajobrazowej. Obszar ten objęty jest także ochroną w formie obszaru Natura 2000 – PLC 140001 Puszcza Kampinoska. Zabudowa może się rozwijać wyłącznie w obrębie tych wsi, jedynie jako kontynuacja i uzupełnienie zabudowy. Dominuje zabudowa zagrodowa, która w dużej mierze zmienia swój charakter na zwykłą zabudowę mieszkaniową lub na usługi turystyki. Występują pojedyncze

tereny usług publicznych (świetlica, ośrodek opieki społecznej, ochotnicza straż pożarna) i komercyjnych. W pozostałych terenach pasma północnego, w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego, zabudowa występuje w postaci pojedynczych zasiedlonych siedlisk, ma charakter reliktowy i ulega regresji.

Swoistą enklawę stanowi wieś Julinek, gdzie w dawnej bazie cyrkowej otoczonej lasami, na obszarze ok. 45 ha świadczone jest szerokie spektrum usług turystyki i rekreacji oraz towarzyszących usług komercyjnych.

Puszcza Kampinoska, zwłaszcza w kontekście niewielkiego oddalenia od Warszawy, sprzyja rozwojowi funkcji rekreacji i turystyki. Jednak również te formy zagospodarowania wymagają zachowania ich skali na poziomie zapewniającym właściwe funkcjonowanie przyrodnicze terenów chronionych.

Fakt, że pasmo to obejmuje grunty Kampinoskiego Parku Narodowego sprawił, że sieć infrastruktury zarówno komunikacyjnej, jak i technicznej, nie jest tu szczególnie rozbudowana.

Pasmo środkowe

Pasmo środkowe to pasmo rozwojowe urbanizacji, szczególnie mieszkalnictwa jednorodzinnego. Pasmo obejmuje tereny pomiędzy południową granicą KPN, a zwartymi obszarami gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w części południowej gminy. Jego główną oś stanowi droga wojewódzka nr 580, łącząca Warszawę z Sochaczewem, która jednocześnie stanowi najdogodniejsze połączenia ze stolicą.

W strukturze przestrzennej gminy wyraźnie widoczne jest, iż rozwój zabudowy następuje głównie na terenach w stosunkowo niewielkim oddaleniu od drogi wojewódzkiej, niemal na całej jej długości. Pas wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580 to historycznie zabudowa zagrodowa, która w ostatnim czasie ulega dynamicznym przekształceniom w kierunku zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej. Miejscowości oddalone od drogi wojewódzkiej nr 580 rozwijały się głównie w formie ulicówek, powoli zagęszczających się w osiedla w szczególności w bliskim sąsiedztwie KPN. Pasmo to korzysta również z bezpośredniego sąsiedztwa Kampinoskiego Parku Narodowego, w wyniku czego rozwija się tu również zabudowa letniskowa, a także usługi związane z obsługą ruchu turystycznego generowanego przez Puszcę.

W paśmie tym znajdują się największe centra osadnicze na terenie gminy – miejscowości Leszno i Zaborów – w których koncentrują się przestrzenie publiczne oraz usługi społeczne. Tutaj, w historycznych granicach zabudowy wsi, zlokalizowano strefy wielofunkcyjne, gdzie znajdują się: usługi społeczne (szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, świetlice, biblioteki, urząd), usługi sportu (boiska), usługi komercyjne, usługi kultury, cmentarze, pałace lub dwory oraz tereny produkcyjne historycznie związane z produkcją rolną, jak również i tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej (historycznie dla robotników rolnych lub robotników przetwórci rolnych). Pomimo najsilniejszego stopnia zainwestowania w skali gminy, w paśmie tym znajdują się jeszcze znaczne powierzchnie wolnych terenów inwestycyjnych.

W paśmie środkowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia związane z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. Teren ten jest chroniony jako otulina KPN oraz

jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (na północ od granicy zabudowy przylegającej do drogi wojewódzkiej nr 580 do południowej granicy KPN, z wyjątkiem centrum Leszna). W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu utworzono strefę ochrony urbanistycznej, która obejmuje miejscowości: Wilkowa Wieś, Powązki, Wilków, Grądy, Marianów, Leszno, Podzaborówek, Zaborówek, Zaborów, Wiktorów, Wólka, Wyględy.

Pasma południowe

Pasma południowe to rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową zagrodową koncentrowaną wzdłuż ulicówek o luźnej strukturze, której sporadycznie towarzyszy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jednakże, tak jak w przypadku pasma środkowego, w rejonie wschodnim pasma południowego powstają zwarte osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wsi otoczonych polami, co związane jest raczej z rozwojem zabudowy w sąsiednich gminach Stare Babice, Błonie i Ożarów Mazowiecki. Zwiększony udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje we wsiach Wyględy i Feliksów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 888 oraz we wsiach Wąsy Wieś i Wąsy Kolonia położonych przy powiatowej drodze.

W rejonie zachodnim pasma południowego, na gruntach ośrodka dawnej Spółdzielni w Gawartowej Woli, ulokowały się zakłady produkcyjno-usługowe. W Czarnowie znajdują się obiekty usługowe: straż pożarna i przedszkole.

II.6.3 Stan ładu przestrzennego i jego ochrony

Definicja ładu przestrzennego została zawarta w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym przez ład przestrzenny rozumie się „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

Gmina Leszno w dużej mierze wykorzystuje swój potencjał wynikający z jej usytuowania i lokalizacji. Zauważalny jest wzrastający z roku na rok rozwój demograficzny i gospodarczy. Regularnie powiększają się tereny zabudowy mieszkaniowej, realizowane na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto uwzględnia się potrzeby społeczne związane z tworzeniem warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska i lokalizacji w otulinie KPN. W gminie działalność gospodarczą prowadzą podmioty o znaczeniu lokalnym i regionalnym, ponadto istnieje możliwość dalszego ich rozwoju na terenie gminy. Zapewniony jest również rozwój potencjału rolniczego gminy, będącego ważną gałęzią lokalnej gospodarki, wynikającego z dobrej jakości gleb. Bliskość Warszawy powoduje, że wschodnia część gminy rozwija się intensywniej niż jej zachodnia część, z lokalnymi centrami w Lesznie i Zaborowie. Struktura funkcjonalna gminy i realizowane zgodnie z lokalną polityką przestrzenną gminy kierunki jej rozwoju uwzględniają istniejące uwarunkowania.

Na przestrzeni lat gmina Leszno zmienia swój profil z gminy typowo rolniczej na rolniczo – mieszkaniową, przez co niejednokrotnie struktura przestrzenna terenów zabudowy jest niejasna, zabudowa o różnych funkcjach, gabarytach i w różnym stanie technicznym miesza się ze sobą. Ponadto przy dynamicznym rozwoju nowych terenów zabudowy wyzwaniem stanowi również zachowanie właściwej ich obsługi w zakresie dostępności do infrastruktury społecznej, technicznej i drogowej.

II.6.4 Stan prawny gruntów

Większość gruntów w gminie stanowi własność Skarbu Państwa (ponad 51%), są to w dominującej mierze grunty Kampinoskiego Parku Narodowego i tereny rolne, kumulujące się w kilka zwartych kompleksów w południowej części gminy. Niewiele mniejszą powierzchnię stanowią grunty będące własnością prywatną – zarówno osób fizycznych, jak i spółek kapitałowych, stanowią one ok. 44% powierzchni gminy. Udział innych właścicieli pozaprywatnych jest zdecydowanie mniejszy. Strukturę własności przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Struktura własności gruntów w gminie Leszno (stan na 01.01.2021 r.)

Własność	ha	%
Gminy i związki międzygminne	135	1,2
Powiat	18	0,1
Województwo	44	0,4
Skarb Państwa	6412	51,3
Osoby fizyczne i spółki	5495	43,9
Spółdzielnie	11	0,1
Kościóły i związki wyznaniowe	14	0,1
Inne	357	2,9

opracowanie własne, na podstawie danych PODGiK

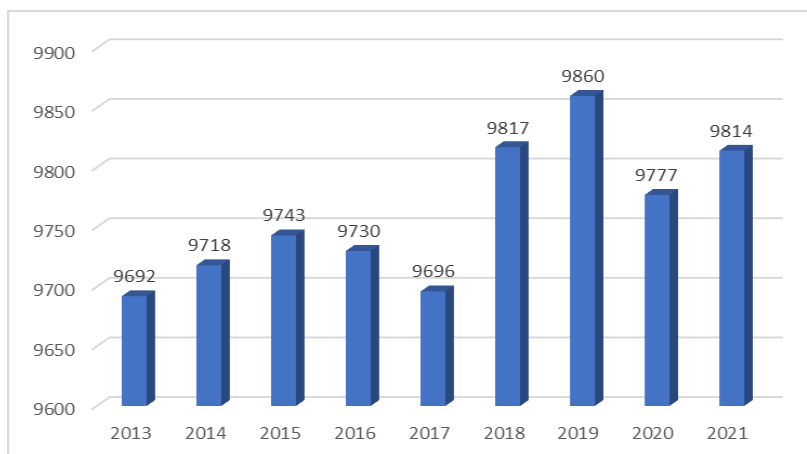
II.7 Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

II.7.1 Liczba ludności

Gmina Leszno jest gminą wiejską o powierzchni 12 503 ha (125 km²), liczy 9 814 mieszkańców (dane Urzędu Gminy, stan z dnia 31.12.2021 r.). Średnia gęstość zaludnienia wynosi 79 osób/km². Średnia gęstość zaludnienia na terenach poza obszarem lasów KPN wynosi 145 osób/km² i jest zbliżona do poziomu średniej dla obszarów wiejskich oddalonych nieznacznie od aglomeracji warszawskiej.

W ciągu kilku ostatnich lat liczba mieszkańców gminy była zmienna, co przedstawiono na wykresie 5.

Wykres 5. Liczba ludności w gminie Leszno w latach 2013-2021

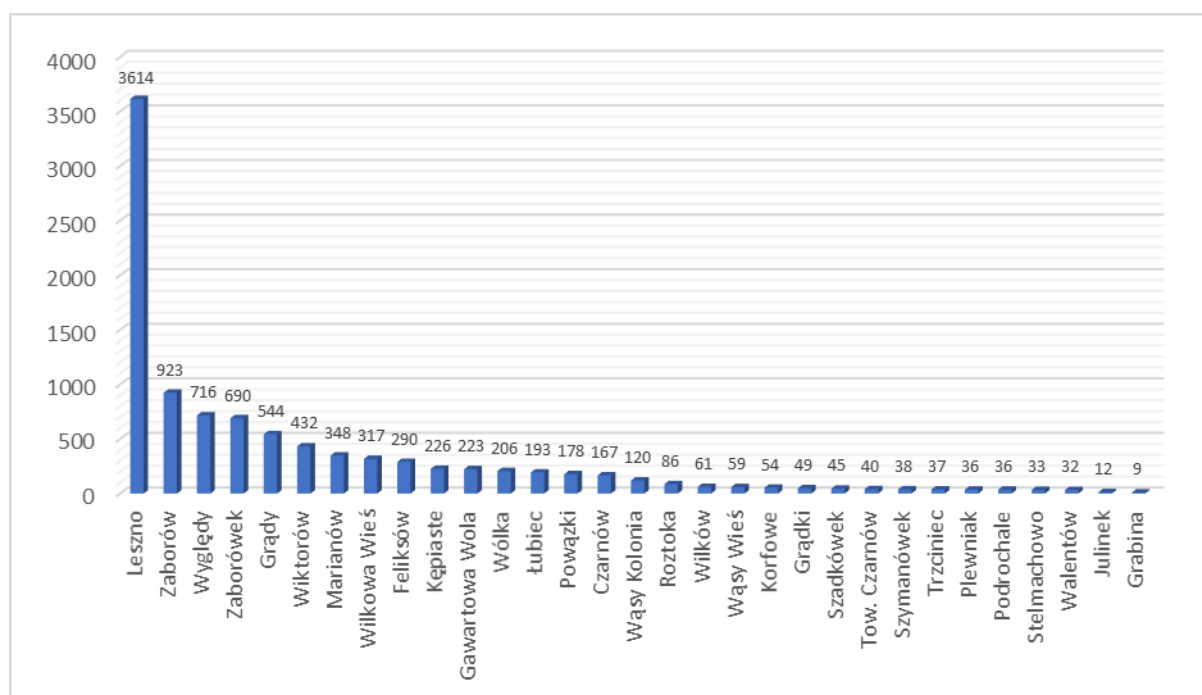


źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG

Największa liczba osób zamieszkuje miejscowość Leszno (3614 osób) i stanowi to 37% mieszkańców całej gminy. Rozkład przestrzenny ludności w pozostałych miejscowościach jest nierównomierny i jest skorelowany z wielkością obszaru jednostki, jej położeniem oraz rodzajem pełnionych funkcji i zagospodarowania terenu. Oznacza to, iż największe skupiska ludności występują na obszarach charakteryzujących się najlepszym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną i społeczną oraz z występowaniem dużej ilości miejsc pracy (szczególnie w usługach). Ponadto, stopień koncentracji ludności w poszczególnych miejscowościach uwarunkowany jest położeniem w stosunku do KPN oraz dotychczasowymi preferencjami ludności pozamiejscowej w rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Liczbę ludności w poszczególnych miejscowościach przedstawia wykres 6, natomiast zmiany w liczbie ludności w poszczególnych miejscowościach na przestrzeni ostatnich lat przedstawia tabela 8.

Wykres 6. Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Leszno



źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG

Tabela 8. Zmiany w liczbie ludności w miejscowościach gminy Leszno

	2013	2015	2017	2019	2021	zmiana % w porównaniu do roku 2013
Czarnów	162	172	175	175	167	+3,0%
Feliksów	269	275	283	293	290	+7,2%
Gawartowa Wola	216	212	217	229	223	+3,1%
Grabina	13	12	10	10	9	-44,4%
Grądk	58	57	53	53	49	-18,4%
Grądy	490	509	519	540	544	+9,9%
Julinek	20	20	17	14	12	-66,7%
Kępiaste	244	229	223	230	226	-8,0%
Korfowe	55	52	54	49	54	-1,9%
Leszno	3876	3792	3725	3729	3614	-7,2%
Łubiec	192	202	199	192	193	+0,5%
Marianów	278	305	307	327	348	+20,1%
Plewniak	33	32	36	37	36	+8,3%
Podrochale	45	44	42	38	36	-25,0%
Powązki	143	152	160	162	178	+19,7%
Roztoka	94	95	88	88	86	-9,3%
Stelmachowo	34	34	34	35	33	-3,0%
Szadków	46	43	41	45	45	-2,2%
Szymanówek	39	38	39	42	38	-2,6%
Tow. Czarnów	37	37	37	38	40	+7,5%
Trzciniec	38	39	40	38	37	-2,7%
Walentów	33	31	29	32	32	-3,1%
Wąsy Kolonia	112	113	116	115	120	+6,7%
Wąsy Wieś	60	62	64	66	59	-1,7%
Wiktorów	378	396	404	429	432	+12,5%
Wilkowa Wieś	298	311	322	329	317	+6,0%
Wilków	59	58	53	54	61	+3,3%
Wólka	194	194	190	195	206	+5,8%
Wyględy	590	614	626	661	716	+17,6%
Zaborów	942	965	941	953	923	-2,1%
Zaborówek	644	648	652	662	690	6,7%

źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG

Liczba ludności zwiększa się głównie za sprawą napływu ludności spoza gminy. Zauważalna jest ponadto tendencja do osiedlania się w niedalekim sąsiedztwie KPN (Marianów, Powązki, Wiktorów) oraz w najmniejszej odległości od Warszawy (Wyględy). Saldo migracji w ostatnich latach utrzymuje się na dodatnim poziomie. W gminie od lat odnotowuje się ujemny przyrost naturalny. Tendencje te przedstawia tabela 9.

Tabela 9. Saldo migracji i przyrost naturalny w latach 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Saldo migracji	16	46	119	61	33
Przyrost naturalny	-2	-28	-28	-20	-42

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

II.7.2 Struktura wieku i płci

Wśród ogólnej liczby mieszkańców w gminie przeważają kobiety, a współczynnik feminizacji wynosi 107 (dane wg GUS). Liczbę ludności w podziale na płeć przedstawia tabela 10.

Tabela 10. Liczba ludności w podziale na płeć

		2016	2017	2018	2019	2020
Ogółem	ogółem	10 084	10 091	10 172	10 207	10 165
	kobiety	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	5 280	5 260
	mężczyźni	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	4 927	4 905

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

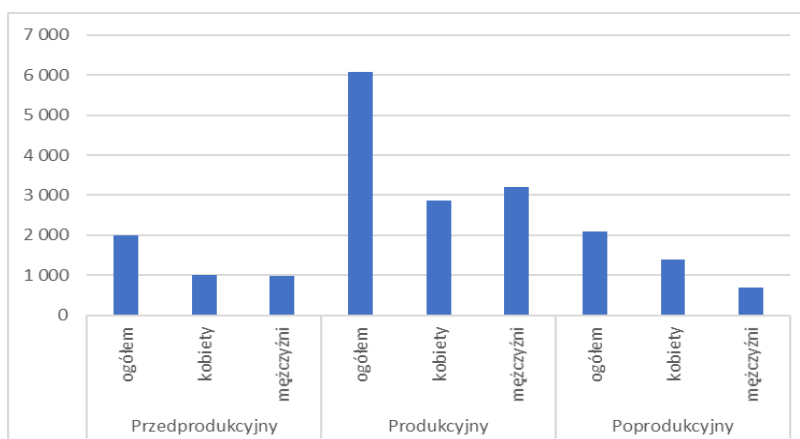
Należy zwrócić uwagę na fakt, iż dodatni współczynnik feminizacji wynika ze znaczącej przewagi liczebnej kobiet w stosunku do mężczyzn dla grupy w wieku poprodukcyjnym. W wieku produkcyjnym liczba mężczyzn jest wyższa niż kobiet, a w wieku przedprodukcyjnym jest więcej kobiet niż mężczyzn. Ponad połowa mieszkańców gminy jest w wieku produkcyjnym. Dane z tego zakresu przedstawia tabela 8 i wykres 7.

Tabela 11. Liczba ludności wg. płci w podziale na grupy wiekowe

Wiek		2016	2017	2018	2019	2020
Przedprodukcyjny	ogółem	2 065	2 024	2 036	2 005	1 990
	kobiety	1 024	1 020	1 033	1 012	999
	mężczyźni	1 041	1 004	1 003	993	991
Produkcyjny	ogółem	6 202	6 186	6 183	6 164	6 081
	kobiety	2 930	2 903	2 895	2 889	2 870
	mężczyźni	3 272	3 283	3 288	3 275	3 211
Poprodukcyjny	ogółem	1 817	1 881	1 953	2 038	2 094
	kobiety	1 230	1 291	1 337	1 379	1 391
	mężczyźni	587	590	616	659	703

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 7. Struktura wiekowa w gminie Leszno (stan na 31.12.2020 r.)

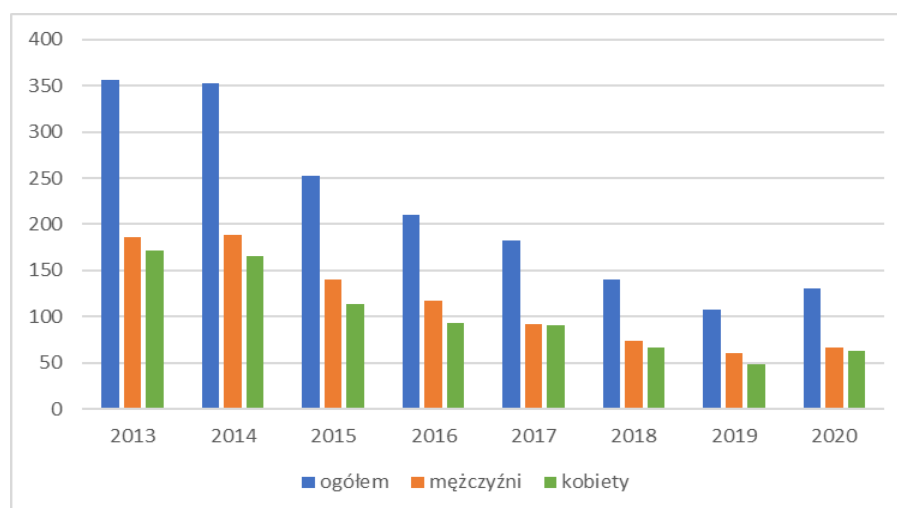


II.7.3 Zatrudnienie i bezrobocie

Na obszarze gminy działają 1322 podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie REGON (dane wg GUS na 2020 r.). Są to jednak przeważnie małe, jedno lub kilkusobowe firmy, nie będące źródłem kreacji nowych miejsc pracy. Niemniej jednak firmy te przyczyniają się do ograniczania bezrobocia i świadczą o przedsiębiorczości mieszkańców gminy. Firm, które dają znaczącą liczbę miejsc pracy jest w gminie kilka. Przyczyną tego jest położenie gminy w granicach KPN i jego otuliny oraz na obszarze występowania bardzo dobrych gleb równiny błońskiej. Znaczny odsetek mieszkańców gminy, zwłaszcza młodych, znajduje zatrudnienie poza terenem gminy.

Na koniec 2020 roku liczba bezrobotnych w gminie wynosiła 130 osób, a udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił 2,1%, co jest bardzo dobrym wynikiem na tle województwa i kraju. Przez ostatnie lata w gminie odnotowywano stopniowy spadek bezrobocia. Nieco wyższy jest udział bezrobotnych wśród mężczyzn, niż kobiet, jednak różnice w tym zakresie nie są znaczące. Liczbę osób bezrobotnych w gminie odnotowywaną na przestrzeni ostatnich lat przedstawia wykres 8.

Wykres 8. Liczba osób bezrobotnych w gminie w latach 2013 – 2020



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

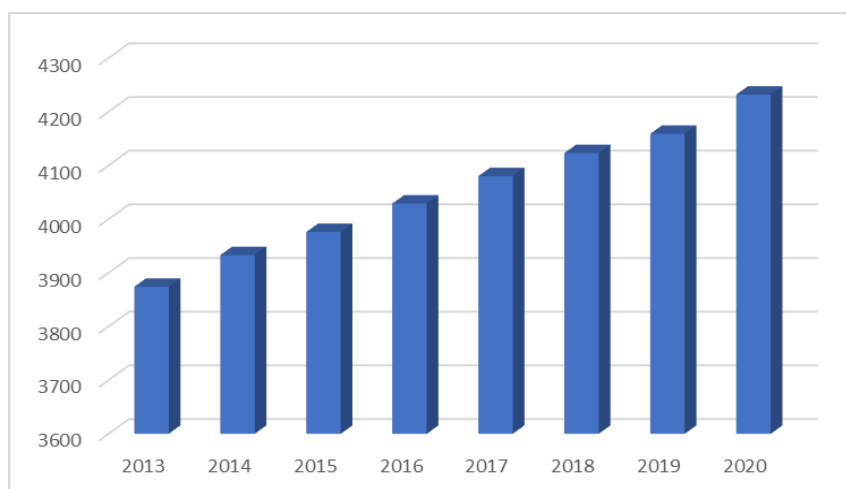
Utrzymywaniu się niskiej stopy bezrobocia sprzyja łatwy dostęp do największego w kraju rynku pracy, jakim jest Warszawa, ale również wysoko zurbanizowane gminy okoliczne. Korzystny układ dróg wojewódzkich zapewnia mieszkańcom relatywną łatwość w dojazdach do pracy poza granicami gminy. Systematyczny przyrost liczby ludności gminy, przy jednoczesnym spadku stopy bezrobocia, świadczy o wysokiej aktywności zawodowej mieszkańców i ich kwalifikacjach do podejmowania działalności.

II.7.4 Zasoby mieszkaniowe

Na koniec 2020 roku całkowite zasoby mieszkaniowe na terenie gminy wynosiły 4 232 mieszkań, a liczba budynków mieszkalnych wynosiła 3 159. Do zasobów komunalnych gminy należało 51 lokali.

Ilość mieszkań na terenie gminy systematycznie wzrasta, dane w tym zakresie przedstawia wykres 9.

Wykres 9. Ilość mieszkań na terenie gminy



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zwiększała się również nieco przeciętna powierzchnia jednego mieszkania, która na koniec 2020 roku wynosiła średnio blisko 101 m². Tak duża średnia powierzchnia mieszkań na terenie gminy wynika z faktu zdecydowanej przewagi w rodzaju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeciętna liczba osób przypadających na jedno mieszkanie wynosi w gminie 2,4. Daje to średnio 42,2 m² powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę.

II.7.5 Infrastruktura społeczna

Głównym ośrodkiem zapewniającym mieszkańcom gminy obsługę w zakresie infrastruktury społecznej jest miejscowość Leszno. Znajduje się tam największa koncentracja punktów zaspokajających potrzeby socjalne, oświatowe czy kulturalne ludności. Drugim takim ośrodkiem jest Zaborów. W pozostałych miejscowościach znajdują się pojedyncze placówki świadczące usługi społeczne. Część potrzeb z tego zakresu zaspokajana jest również poza granicami gminy – w szczególności w m.st. Warszawa.

Administracja

Siedzibą władz gminy jest Leszno i tam właśnie przy ul. Wojska Polskiego znajduje się Urząd Gminy Leszno. Tuż obok zlokalizowany jest Posterunek Policji. Obiekty straży pożarnej znajdują się w Lesznie, Zaborowie, Czarnowie, Łubcu i Gawartowej Woli.

Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Opieka zdrowotna stopnia podstawowego znajduje się w Zaborowie i Lesznie. Usługi wyspecjalizowane świadczą szpitale i przychodnie w Grodzisku Mazowieckim, Pruszkowie, Sochaczewie i Warszawie. Usługi zdrowia uzupełniają prywatne apteki, gabinety lekarskie i dentystyczne.

Opiekę społeczną reprezentuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Lesznie. Na terenie gminy występują obiekty opieki społecznej w Łubcu i w Zaborowie.

Oświata

Na terenie gminy zamieszkuje 255 dzieci w wieku żłobkowym, tj. do 3 lat (dane GUS na 2020 rok), jednak gmina nie prowadzi żadnego żłobka.

Dzieci w wieku przedszkolnym (od 3 do 6 lat) zamieszkuje na terenie gminy 299 (dane GUS na 2020 rok), a wychowaniem przedszkolnym objętych jest 376 dzieci. Wskazuje to, iż do placówek przedszkolnych na terenie gminy uczęszczają dzieci spoza jej terenu. Podejrzewać należy, iż w znacznej mierze jest to wynikiem braku meldunku lub zgłoszenia faktu zamieszkania na terenie gminy przez osoby, które faktycznie w niej zamieszkują. Trzeba dodatkowo również mieć na uwadze, że nie wszystkie dzieci zamieszkujące w gminie uczęszczają do przedszkoli na jej terenie – część dowożona jest przez rodziców do placówek poza jej granicami. Nie mniej upowszechnienie wychowania przedszkolnego w gminie jest bardzo wysokie (przekracza średnią krajową wynoszącą ok. 90%), co świadczy o wysokim zapotrzebowaniu rodziców na zapewnienie dzieciom w wieku przedszkolnym opieki. Można wiązać to z bardzo niską stopą bezrobocia na terenie gminy, a więc wysokim poziomem aktywności zawodowej jej mieszkańców i potrzebą zapewnienia dzieciom opieki w godzinach pracy. Na terenie gminy znajduje się łącznie 6 placówek przedszkolnych, z czego 2 publiczne (w Lesznie i w Zaborowie).

Na terenie gminy zamieszkuje 1 122 dzieci w wieku szkolnym, tj. od 7 do 15 lat (dane GUS na 2020 rok). W gminie działają dwie publiczne szkoły podstawowe (w Lesznie i w Zaborowie), do których uczęszcza łącznie 901 dzieci.

Kultura

W gminie Leszno działają świetlice w Lesznie (pełniący funkcję Gminnego Ośrodka Kultury), Zaborowie, Czarnowie i Łubcu. Ponadto gmina posiada Bibliotekę Publiczną w Lesznie, z filiami w Zaborowie i Czarnowie.

Sport i rekreacja

Obiekty sportowe, czyli boiska i hale sportowe, zlokalizowane są przy szkołach w Lesznie i Zaborowie. Ponadto, na terenie gminy zlokalizowany jest Zespół Sportowo – Rekreacyjny w Lesznie z boiskiem wielofunkcyjnym i halą sportową oraz boisko do piłki nożnej w Zaborowie. W gminie znajdują się też place zabaw i siłownie plenerowe. Ponadto planowana jest budowa skateparku w Lesznie.

Usługi kultu religijnego

Obszar gminy podzielony jest na pięć parafii. Kościoły dwóch parafii znajdują się w obszarze gminy Leszno. Jest to parafia Narodzenia Św. Jana Chrzciciela z kościołem w Lesznie i parafia Nawiedzenia N.M.P. z kościołem w Zaborowie.

W gminie, na terenie wsi Leszno, znajduje się parafia oraz kościół Mariawicki.

II.7.6 Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Na terenie gminy, przy projektowaniu nowych inwestycji oraz modernizacji infrastruktury istniejącej, stosuje się zasady uniwersalnego projektowania oraz racjonalne usprawnienia. Systematycznie usuwa się istniejące bariery architektoniczne oraz zapobiega powstawaniu

nowych, tak, by maksymalnie zwiększyć dostępność architektoniczną przestrzeni i obiektów publicznych. Wszelkie nowe inwestycje publiczne projektowane są zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

II.7.7 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

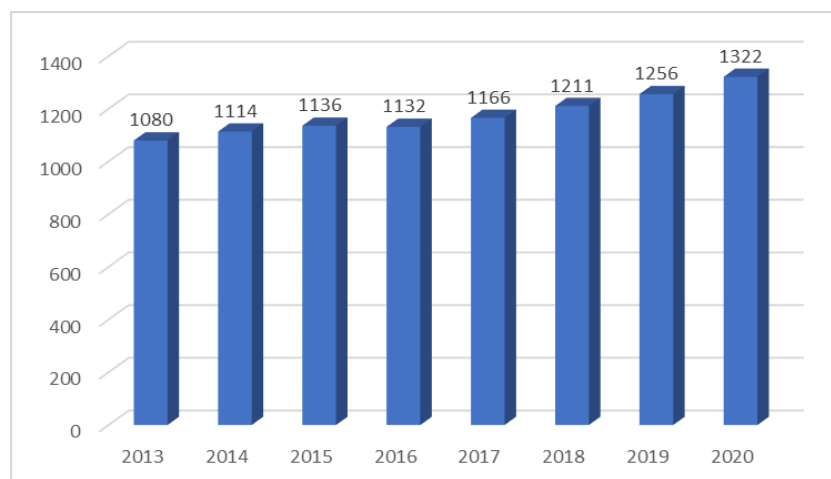
Za zadania z zakresu bezpieczeństwa publicznego odpowiada na terenie gminy Posterunek Policji w Lesznie oraz jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Lesznie, Zaborowie, Łubcu, Czarnowie i Gawartowej Woli. Posterunek Policji zapewnia wymagania związane z przeznaczeniem terenu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

W 2020 roku w gminie Leszno stwierdzono szacunkowo (w oparciu o dane powiatowe GUS) 175 przestępstw. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Gmina Leszno pod względem zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa publicznego nie wyróżnia się na tle kraju czy województwa. Najbardziej znaczącym zagrożeniem są wykroczenia i przestępstwa popełniane przez kierowców. Wynika to ze znaczącego natężenia ruchu na głównych drogach w gminie, a w szczególności na drogach wojewódzkich nr 579 i 580.

II.7.8 Uwarunkowania gospodarcze

Na obszarze gminy działają 1322 podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie REGON (dane wg GUS na 2020 r.). Zdecydowaną większość (97%) stanowiły podmioty prywatne. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy przez ostatnie lata systematycznie wzrasta. Tendencje w tym zakresie przedstawia wykres 10.

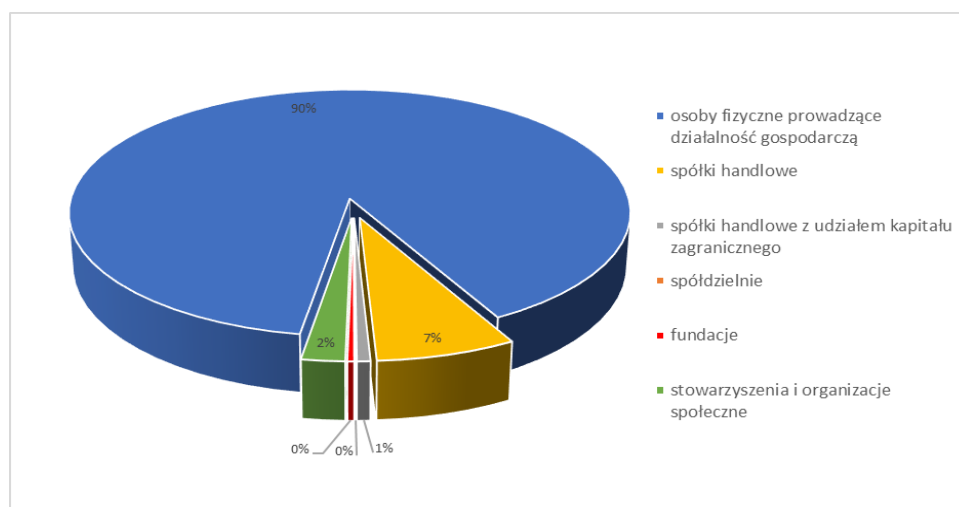
Wykres 10. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy Leszno w latach 2013 – 2020



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wśród prywatnych podmiotów gospodarczych przeważa działalność prowadzona przez osoby fizyczne, która stanowi ponad 82% wszystkich podmiotów. Blisko 7% stanowią spółki handlowe. Pozostałe rodzaje działalności mają dużo mniejszy udział. Udział procentowy w tym zakresie przedstawia wykres 11.

Wykres 11. Podmioty gospodarki narodowej sektora prywatnego zarejestrowane w gminie Leszno



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wśród prywatnych podmiotów gospodarczych zdecydowanie przeważają tzw. mikroprzedsiębiorstwa, tj. podmioty gospodarcze zatrudniające poniżej 10 osób, które stanowią ponad 97% wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Małe przedsiębiorstwa – zatrudniające poniżej 50 osób – stanowią zaledwie 2%. W gminie są zarejestrowane tylko 3 średnie i duże przedsiębiorstwa, które nie stanowią nawet 1% podmiotów gospodarczych.

Najwięcej podmiotów prowadzi działalność z zakresu handlu hurtowego i detalicznego oraz naprawy pojazdów (sekcja G PKD) – jest to ponad 21% wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Ponad 14% podmiotów prowadzi działalność profesjonalną, naukową i techniczną (sekcja M PKD). W dalszej kolejności dominują działalności związane z budownictwem (sekcja F 10,7%), transportem i gospodarką magazynową (sekcja H 9,1%), informacją i komunikacją (sekcja J 6,7%), przetwórstwem przemysłowym (sekcja C 6,4%). Liczbę podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w poszczególnych sekcjach zgodnie z podziałem PKD przedstawia tabela 12 i wykres 12.

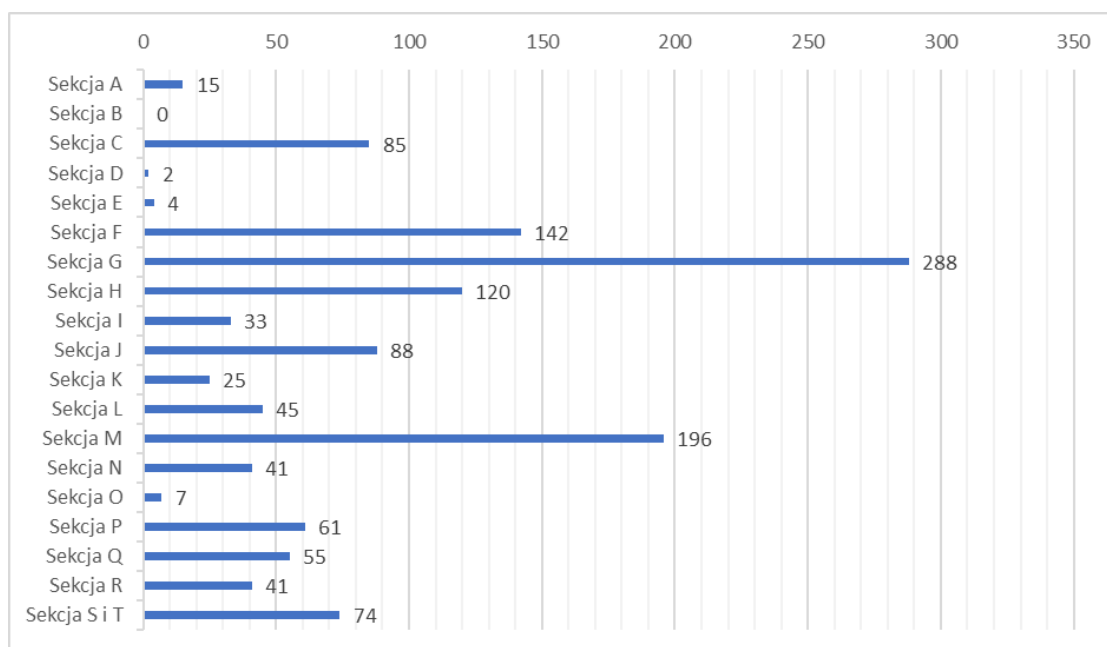
Tabela 12. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie Leszno wg sekcji PKD (stan na 31.12.2020)

Podział działalności wg sekcji PKD		Liczba podmiotów	
		Liczba	%
Sekcja A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	15	1,1
Sekcja B	Górnictwo i wydobywanie	0	0,0
Sekcja C	Przetwórstwo przemysłowe	85	6,4
Sekcja D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	2	0,2
Sekcja E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	4	0,3
Sekcja F	Budownictwo	142	10,7

Sekcja G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	288	21,8
Sekcja H	Transport i gospodarka magazynowa	120	9,1
Sekcja I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	33	2,5
Sekcja J	Informacja i komunikacja	88	6,7
Sekcja K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	25	1,9
Sekcja L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	45	3,4
Sekcja M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	196	14,8
Sekcja N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	41	3,1
Sekcja O	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	7	0,5
Sekcja P	Edukacja	61	4,6
Sekcja Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	55	4,2
Sekcja R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	41	3,1
Sekcja S i T	Pozostała działalność usługowa oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	74	5,6
Ogółem		1322	100,0

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 12. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie Leszno wg sekcji PKD (stan na 31.12.2020)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Istotną gałąź gospodarki w gminie stanowi rolnictwo, którego prężnemu rozwojowi sprzyjają korzystne warunki naturalne dla prowadzenia upraw, a także bliskość dużego rynku zbytu, jaki stanowi m.st. Warszawa. W ostatnich latach obserwuje się stopniowe zmniejszanie się

powierzchni upraw rolnych na rzecz wprowadzania zabudowy, jednak w dalszym ciągu grunty orne stanowią dominującą formę użytkowania terenów w gminie.

Zgodnie z ostatnim spisem rolnym (rok 2010) na terenie gminy funkcjonowało 705 gospodarstw rolnych. Dominowały gospodarstwa o powierzchni 1-5 ha, które stanowiły ponad 39% wszystkich gospodarstw, niewiele mniej było gospodarstw małych o powierzchni do 5 ha – 34%. Średnio na jedno gospodarstwo rolne przypadało 8 ha użytków rolnych. W strukturze zasiewów przeważają uprawy zbóż (37%), wśród których dominuje pszenica. Ponad 24% gruntów ornych zajmują uprawy warzyw, głównie ziemniaka.

Produkcja zwierzęca ma w gminie dużo mniejsze znaczenie. Spośród zwierząt gospodarskich najczęściej hodowany jest drób (ok. 30% gospodarstw).

II.7.9 Finanse gminy

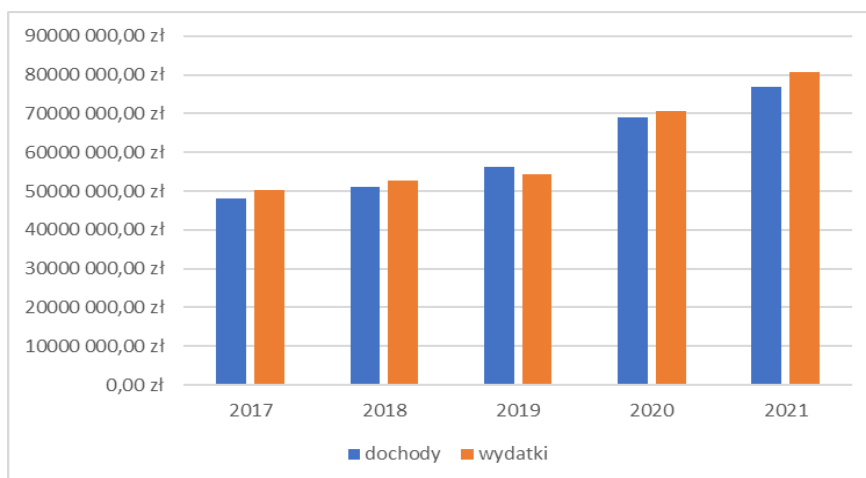
W przeciągu ostatnich lat budżet gminy, zarówno jeśli chodzi o przychody, jak i wydatki, systematycznie wzrasta. W roku 2021 dochody gminy zwiększyły się o ok. 40% w porównaniu do roku 2017. Zmiany w tym zakresie przedstawia tabela 13 i wykres 13.

Tabela 13. Budżet gminy w latach 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody [zł]	48 202 525,00	51 169 369,00	56 192 169,00	69 134 042,00	76 851 056,24
w tym:					
bieżące	48 164 545,00	50 106 252,00	55 377 022,00	64 812 447,84	69 454 464,00
majątkowe	37 980,00	1 063 117,00	815 147,00	4 321 594,16	4 396 592,24
Wydatki [zł]	50 418 558,00	52 835 664,09	54 413 862,00	70 604 578,51	80 641 056,24
w tym:					
bieżące	42 862 769,32	45 141 372,34	48 484 296,00	59 661 118,61	65 087 434,87
majątkowe	7 555 788,68	7 694 291,75	5 929 566,00	10 943 459,90	15 553 621,37

źródło: opracowanie własne na podstawie uchwał budżetowych Rady Gminy

Wykres 13. Zmiany w budżecie gminy w latach 2017-2021



II.8 Uwarunkowania przyrodnicze

II.8.1 Położenie gminy na tle ponadlokalnych układów przyrodniczych

Tereny gminy Leszno stanowią południowe obrzeże szerokiej na ok. 18 km pradoliny Wisły, która wraz z dolinami rzek: Bug, Narew i Wkra stanowi korytarz ekologiczny rangi europejskiej. Wartości przyrodnicze doliny Wisły i koryta rzeki chronione są jako park narodowy wraz z systemem obszarów ochrony ścisłej oraz obszarami Natura 2000.

W kierunku południowo - wschodnim połączenie z lasami Nadarzyńskimi i Sękocińskimi odcięte jest zwartą zabudową wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580 i drogi krajowej nr 92.

Od strony południowo - zachodniej gmina Leszno graniczy z terenami rolniczymi gminy Kampinos. Historycznie tereny te połączone były przyrodniczo z dużymi obszarami leśnymi puszczy Bolimowskiej i Wiskickiej oraz Lasami Radziejowickimi i Młochowskimi oraz Puszczą Mariańską.

Poza południową granicą gminy, ale w ścisłym związku z ciekami wodnymi jej południowej części, w kierunku zachodnim płynie rzeka Utrata, które stanowi naturalne połączenie z doliną Bzury.

Przez obszar gminy przechodzi korytarz rangi regionalnej o przebiegu: Kampinoski Park Narodowy, uroczysko Klomby, Wąsy, dolina Utraty. Jest to najważniejszy obszar powiązań przyrodniczych na obszarze gminy Leszno.

II.8.2 Przyrodniczy System Gminy

Celem Przyrodniczego Systemu Gminy jest ochrona i powiązanie ze sobą najcenniejszych zasobów naturalnych obszaru gminy. Jego sprawne funkcjonowanie zapewnia prawidłowy rozwój poszczególnych ekosystemów, wymianę genetyczną oraz możliwość migracji roślin i zwierząt. Elementy Przyrodniczego Systemu Gminy to:

- węzły ekologiczne: Kampinoski Park Narodowy;
- obszary łącznikowe: korytarz rangi regionalnej o przebiegu: Kampinoski Park Narodowy, uroczysko Klomby, Wąsy, dolina Utraty;
- sięgacze ekologiczne: mniejsze ciek wodne na terenach rolnych;
- struktury wspomagające: zadrzewienia i zakrzewienia, zespoły parkowe, ogrody działkowe, lokalne podmokłości i oczka wodne, łąki, pastwiska.

II.8.3 Geomorfologia i budowa geologiczna

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego, prawie cały obszar Puszczy Kampinoskiej należy do mezoregionu Kotliny Warszawskiej. Pozostała część terenu gminy należy do mezoregionu Równiny Łowicko-Błońskiej, najbardziej płaskich obszarów w Polsce, które dzięki żyzności gleb są podstawą dobrze rozwiniętego rolnictwa. Oba mezoregiony należą do makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej, położonego w podprovincji Niziny Środkowopolskie, prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego.

Poziom płaskiej Równiny Błońskiej budują zdenudowane utwory lodowcowe, odsłaniające się wyspowo pomiędzy ilastymi osadami limnicznymi. Są to utwory czwartorzędowego rozległego zastoiska warszawskiego, osadzone w okresie nasuwania się lodowca północnopolskiego. Przy północnej krawędzi równiny zostały zakumulowane młodoplejstocenijskie piaski rzeczne i rzeczno-lodowcowe. Iły zastoiskowe zalegają pod takimi piaskami na północ od Leszna. Równinę Błońską miejscami pokrywają peryglacialne pyły i piaski. Osiągają one 0,8-1,5 m miąższości. Pod koniec plejstocenu zostały usypane kilku kilometrowej długości równoleżnikowe wały pyłowo-piaszczyste niewielkiej wysokości do 3 m, np. wzdłuż linii Zaborów - Stare Babice i Leszno - Feliksów - Wyględy. Spotyka się tu także pola piasków przewianych i zgrupowania wydmy, często w jednym ciągu z podobnymi formami w pradolinie. Wydmy paraboliczne wkroczyły na wysoczyźnie na północ od Leszna tarasując ujście dolinek uchodzących do pradoliny (np. dolinka bez ujścia koło Szymanówka). Występują również wysokie wzgórza o nieregularnych kształtach. Można tu wyróżnić niewielkie zagłębienia bezodpływowe o zwiększonej wilgotności, przemodelowane przez procesy erozyjno-denudacyjne nawet ze zbiornikami wody (Tomczyn). Południowe równiny od tarasów pradoliny oddziela Skarpa Błońska. Jest to wynik erozji z okresu zlodowacenia z okresu Północnopolskiego. Nie na całej długości zbocze jest jednakowo czytelne w rzeźbie. Skarpę niejednokrotnie malują eoliczne piaski i wkraczające na równinę wydmy np. na północ od Leszna.

Równina Błońska wznosi się na wysokość od około 93 m n.p.m. na granicy z gminami Stare Babice i Ożarów Mazowiecki, do około 88 m n.p.m. w zachodniej części gminy, opada więc bardzo łagodnie w kierunku zachodnim. Powierzchnia ta ukształtowała się na cokole erozyjnym utworzonym z osadów różnego wieku i genezy. Należą do nich osady trzeciorzędowe oraz czwartorzędowe - lodowcowe i wodnolodowcowe, powstałe w okresie deglacjacji lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego (Warty) zlodowacenia środkowopolskiego. Występują tu gliny zwałowe, różnowiekowe piaski i żwiry wodnolodowcowe, oraz osady zastoiskowe (iły i mułki warwowe). Osady zastoiskowe o znacznej miąższości występują na dużych obszarach i były eksploatowane w lokalnych cegielniach.

Istotne znaczenie dla aktualnego obrazu rzeźby powierzchni miały procesy zachodzące w okresie schyłku interglacjału emskiego i następnie w czasie zlodowacenia północnopolskiego. W chłodnym, peryglacialnym klimacie, nastąpiło nasilenie procesów erozyjno-denudacyjnych, doprowadzające do znacznego wyrównania obszaru równiny. Powierzchnia została pokryta cienką warstwą osadów piaszczystych, aluwialnych, bądź akumulowanych przez okresowe wody roztopowe, a także płaszczem peryglacialnych osadów pylastych, eluwialno-eolicznych, rozwiniętych szczególnie wyraźnie na podłożu gruntów spoistych – glin zwałowych i ilów warwowych. Ciągły płaszcz pyłowy pokrywający praktycznie całą powierzchnię tarasu błońskiego, całkowicie maskuje występujące głębiej osady, zróżnicowane co do genezy i wieku. Śladem procesów denudacyjnych są powszechnie występujące bruki erozyjne w spągu cienkiej warstwy piasków eluwialnych, lub bezpośrednio pod pokrywą pyłową, osiagającą do 3 m (średnio 1,2 – 1,5 m).

Charakterystyczną formą na płaskiej powierzchni tarasu błońskiego są, wydłużone w kierunku wschód – zachód, długie wały, zbudowane z piasków i wyniesione około 1 – 2 m

ponad powierzchnię tarasu. (Często zlokalizowano na nich zabudowania wsi). Według autorów mapy geologicznej są to wydmy, choć zdaniem autora, geneza tych wałów jest bardziej złożona.

Równie płaska powierzchnia obszaru położonego po północnej stronie szosy Warszawa – Sochaczew, jest powierzchnią zbudowaną z osadów wodnolodowcowych, często spoczywających cienką pokrywą na glinach bądź ilach.

Taras kampinoski, położony na północ od szosy Warszawa - Sochaczew, na terenie KPN, ma płaską powierzchnię (urozmaiconą przez wydmy i niewielkie, zabagnione obniżenia), niższą o około 10 – 12 m od tarasu błńskiego i odgraniczoną od niego krawędzią erozyjną. Miejscami krawędź ta jest stosunkowo stroma (okolice wsi Powązki, oraz na północ od Zaborowa) i jej nachylenie dochodzi do 10 – 15%. W innych rejonach krawędź erozyjna jest rozmyta przez procesy erozyjne i rozcięta przez niewielkie dolinki, oraz przez maskujące ją wydmy, miejscami wkraczające na powierzchnię tarasu błńskiego.

W dolinach niewielkich rzeczek, jak np. w Zaborowie, a także w obniżeniach na powierzchni tarasu kampinoskiego, występują osady organiczne i organiczno – mineralne tarasu zalewowego.

II.8.4. Zasoby surowcowe

Cały obszar gminy pokrywają osady czwartorzędowe o zmiennej miąższości, dochodzącej do ponad 120 m. We wszystkich dawnych i obecnych punktach eksploatacji surowców tj. w wyrobiskach, wydobywaniu podlegają utwory piaszczyste i ilaste wieku czwartorzędowego. Są to głównie piaski i żwiry rzeczolodowcowe lub rzeczne, a w przypadku surowców ilastych - ility i gliny zastoiskowe.

Na obszarze gminy istniały udokumentowane złoża surowców mineralnych, jednak zostały skreślone z bilansu zasobów decyzją 15/97 z dn. 01.12.1997 r.

Na terenie gminy istnieje 20 wyrobisk, z których jedynie 7 posiada kartę inwentaryzacyjną: dwa w Szymanówku i pięć w Zaborówku. Eksploatowane są zaś tylko dwa. Dla celów drogowych piasek wydobywano w wyrobisku w Marianowie. Drugie eksploatowane wyrobisko znajduje się w Zaborówku. Wydobywa się tam również piasek. Aktualny stan zagospodarowania wyrobisk jest nie zadowalający. Najczęściej wyrobiska nie są poddawane żadnym zabiegom rekultywacyjnym.

II.8.5 Gleby

Na terenie gminy Leszno przeważają gleby III klasy. Są to głównie gleby sklasyfikowanej jako RIIIb, RIIIa oraz ŁIII, PsIII i LzIII. Mniejszy udział powierzchniowy stanowią gleby klas PsII, RII i PsIV, RIVa, RIVb, ŁIV, LZIV oraz klas V i VI. Największe pokrycie terenu glebami klasy II i III występuje w środkowej oraz południowej części gminy, tj. w obrębach Walentów, Grądk, Leszno PGR, Rochale, Wąsy Wieś oraz Wąsy Kolonia. Grunty te szczególnie przydatne są do polowej uprawy warzyw i pod te uprawy są powszechnie wykorzystywane.

Gleby organiczne i murszowo – mineralne na terenie gminy występują w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego). Grunty III klasy bonitacyjnej to w większości gleby pochodzenia mineralnego. Determinowało to charakter produkcji rolniczej. Lokalizacja cukrowni Michałów w gminie była niewątpliwie czynnikiem sprzyjającym uprawie buraków cukrowych. Obecnie znacznie wrosło znaczenie upraw warzyw, wynikające zarówno z bliskości największego w kraju rynku zbytu, czyli Warszawy, jak i z lokalizacji na terenie gminy Zakładu Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego Dawtona.

II.8.6. Wody podziemne

Na terenie gminy wody podziemne tworzą dwa zasadnicze piętra wodonośne: trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne

Wody poziomu trzeciorzędowego zaszerogowane zostały do Głównego Zbiornika Wód podziemnych (GZWP) zwanego Subniecką Trzeciorzędową Warszawską (Kleczkowski 1990) oznaczonej jako zbiornik 215A.

Piaszczyste utwory trzeciorzędowe, występujące w obrębie badanego terenu, stanowią część wielkiego zbiornika wód podziemnych Niecki Mazowieckiej. Piaski oligocenu i miocenu są ułożone nieckowato, podścielone i przykryte słabo przepuszczalnymi osadami, stanowią kolektor wód o wysokim ciśnieniu. Kierunek spływu wód w utworach trzeciorzędowych następuje z południa ku północy (Wielomska i in. 1975).

Trzeciorzędowe piętro wodonośne budują dwa poziomy wodonośne: mioceni i oligoceni rozdzielone miejscami kilku - kilkunastometrową pokrywą iłów i mułków, aczkolwiek miejscami może jej brakować i wtedy obie warstwy się łączą. Oba poziomy trzeciorzędowe stwierdzono w okolicach Leszna. Zwierciadło namierzono na głębokości 190 m p. p.t. i 200 m p. p.t. i wykazuje ono charakter napięty (Chmielewski, Czochal 1996).

Poziom oligoceni na całym obszarze występuje pod warstwą iłów plioceńskich. Tworzą go piaski drobnoziarniste, pylaste z glaukonitem o miąższości od kilkunastu do 40 m. Zwierciadło wody stabilizuje się w pobliżu powierzchni terenu. Współczynnik filtracji w tej warstwie wynosi 1-6,7 m/dobę, a wydajność 30-90 m³/h przy depresjach do 35 m (Chmielewski, Czochal 1996). Wody tego poziomu charakteryzują się mineralizacją rzędu 0,3-0,5 g/l oraz dobrą i stabilną jakością. Poziom ten jest ujmowany na ogół na głębokościach 190-240m (Nowakowski i in. 1997)

Poziom mioceni występuje pod warstwą iłów plioceńskich o miąższości do 140 m. Tworzą go piaski drobnoziarniste i pylaste oraz mułki z domieszką węgla brunatnego, często z przewarstwieniami ilastymi. Miąższość miocenu osiąga ponad 40 m lecz wodonośność z reguły nie przekracza kilkunastu metrów. Wody tego poziomu są eksploatowane sporadycznie i zazwyczaj z poziomem oligoceni (Chmielewski, Czochal 1996). Wody zawarte w tych osadach charakteryzują się stopniem zmineralizowania rzędu 0,4-0,5 g/l oraz żółto-brunatnym zabarwieniem. Studnie ujmujące ten poziom mają wydajność w granicach 30-60 m³/h jednakże ze względu na trudną do likwidacji barwę wody, są rzadko użytkowane. Na opisywanym terenie mioceni nie jest ujmowany.

Czwartorzędowe piętro wodonośne

Należy tu wydzielić dwa obszary o odmiennych warunkach hydrogeologicznych:

- obszar Równiny Łowicko-Błońskiej, gdzie budowa geologiczna osadów czwartorzędowych jest bardzo złożona i występują zazwyczaj dwa lub trzy użytkowe poziomy wodonośne;
- obszar Kotliny Warszawskiej (na badanym terenie – rejon wsi Wólka), gdzie występuje jedno czwartorzędowe piętro wodonośne o miąższości do 40 m, najczęściej około 25 m i zwierciadło swobodnym.

Na Równinie Łowicko-Błońskiej najgłębszy poziom wodonośny zawarty jest w piaskach i żwirach rzecznych preglacjału i interglacjału kromerskiego oraz osadach wodnolodowcowych zaliczonych do zlodowacenia południowopolskiego. Poziom ten występuje głównie w obniżeniu osadów pliocenu oraz w wąskich rynnach i dolinkach kopalnych i ma ograniczone rozprzestrzenienie. Miąższość serii piaszczysto - żwirowych jest bardzo zmienna i wynosi od kilku do 30 metrów, a w rejonie Pilaszkowa (gmina Ożarów Mazowiecki na południowej granicy omawianego terenu) nawet do 80 m (Nowakowski 1997).

Drugi poziom związany jest z piaskami i żwirami rzeczными interglacjału mazowieckiego (wielkiego) oraz seriami wodnolodowcowymi zlodowacenia środkowopolskiego (Odry).

Poziom ten charakteryzuje się zmienną miąższością – od 5 do 20 m i występuje na znacznych obszarach. Zwierciadło wody tego poziomu jest napięte przez wyżej występujące gliny glacialne. Wydatki studni są zmienne w granicach 10-70 m³/h (Nowakowski 1987 r.), współczynnik filtracji dość zmienny 20m/d (Chmielewski, Czochal 1996).

Pierwszy przypowierzchniowy poziom wodonośny występuje w utworach piaszczysto-pylastych i jest izolowany od głębszych wodonośców warstwą ilasto-gliniastą. Są to wody o zwierciadło swobodnym. Średni współczynnik filtracji dla utworów typu pyłów piaszczystych i piasków drobnoziarnistych wynosi od $6,50 \cdot 10^{-5}$ do $4,47 \cdot 10^{-4}$ m/s (Kazimierski, Krogulec 1989).

Należy podkreślić, że obszary Leszna - Górnej Wsi - Czarnowa charakteryzują się niekorzystnym wykształceniem litologicznym: w kompleksie czwartorzędowym występują jedynie drobne przewarstwienia o znikomej miąższością wodonośca czwartorzędowego. Studnie ujmujące te warstwy mają bardzo małe wydatki do 10m³/h. Obszary te zaliczone zostały do terenów o braku użytkowego poziomu wodonośnego (Nowakowski 1997; Chmielewski, Cygański 1995).

Na terenie Kotliny Warszawskiej główny poziom użytkowy związany jest z serią piaszczysto-żwirową, wiekowo przypisaną zlodowaceniowi północnopolskiemu. Jest to kompleks występujący bezpośrednio od powierzchni terenu, a jego miąższość może dochodzić do 40 m, najczęściej około 25 m. Jest to pierwszy, odsłonięty i nieizolowany od powierzchni poziom wodonośny. Zwierciadło wody tego poziomu jest najczęściej swobodne. Osady piaszczysto-żwirowe tworzące ten poziom charakteryzują się dobrymi własnościami hydrogeologicznymi i uznane zostały jako część Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

Dolina Rzeki Środkowa Wisła Nr 222. Wydatki studzien, w zależności od konstrukcji otworu mogą przekraczać 100m³/h.

Obszar gminy Leszno leży w obrębie czterech hydrologicznych rejonów zasobowych:

- rejon I - obejmuje południowo zachodnią część Kotliny Warszawskiej. W rejonie tym położone są obszary na północ od linii: Korfowe, Grabina, Łubiec, Janówek i Wólka,
- rejon II - obejmuje część wysoczyzny polodowcowej (Równina Błońska). Są to obszary biegnące na północ i południe wzdłuż trasy Warszawa-Sochaczew,
- rejon III - obejmujący dolną część zlewni Utraty. Jest to południowa i południowozachodnia część gmin,
- rejon IV - obejmuje fragment Wysoczyzny Błońskiej z kopalnymi dolinami obniżenia Zakroczym-Błonie. Jest to niewielki obszar w południowo-zachodniej części gminy.

Wielkości zasobów dyspozycyjnych w poszczególnych rejonach są bardzo różne zależnie od powierzchni i lokalnych warunków hydrogeologicznych. Zróżnicowanie zasobowe rejonów charakteryzują moduły zasobów dyspozycyjnych, których średnie wartości dla poszczególnych obszarów zmieniają się w następujących granicach:

- poniżej 25 m³/d/km² dla obszarów mało zasobnych (na południe i wschód od wsi Leszno, wschodni kraniec gminy),
- aż do około 270 m³/d/km² dla obszarów, które trzeba uznać za średnio zasobne lub zasobne (obszary wsi Gawartowa Wola, Czarnów, Szadkówek Tow. Czarnów, Białuty, Wąsy Wieś i Wąsy Kolonia),
- dla obszarów chronionych tj. Kampinoskiego Parku Narodowego przyjęto "0" moduły zasobów dyspozycyjnych.

Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę gminy Leszno są przede wszystkim wody podziemne. Ogółem zarejestrowanych jest 22 ujęć, w skład których wchodzi 37 studni ujmujących wody trzeciorzędowego i czwartorzędowego piętra wodonośnego. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęć wynoszą 694 m³/h.

Z kompleksowej oceny zasobów wód, poboru wody przez użytkownika oraz stanu jakości wód podziemnych wynika, że w granicach rozpatrywanego terenu istnieją możliwości budowy nowych ujęć wód podziemnych. Z analizy obszaru wynika, że w gminie Leszno wydziela się dwa rodzaje obszarów: bez możliwości budowy ujęć wód podziemnych oraz z możliwością budowy ujęć.

Tereny bez możliwości budowy nowych ujęć obejmują obszary:

- bez użytkowego poziomu wodonośnego - w obszarach których, w profilu czwartorzędowym mogą występować jedynie warstwy wodonośne o małej miąższości i niewielkim rozprzestrzenieniu. Ich mała zasobność w wodę nie pozwala na budowę ujęcia o wydatkach większych niż 5 m³/h. Takie tereny w gminie Leszno stanowią jedynie 8% powierzchni gminy. Są to tereny położone na południe od wsi Leszno do granic gminy, niewielki obszar na wschód od wsi Leszno, na południe od wsi Wąsy,

wschodni kraniec gminy za wsią Wiktorów (Rybno) oraz zachodni kraniec gminy, na północ od wsi Trzciniec,

- tereny szczególnie chronione tj. Kampinoski Park Narodowy. Na terenie Parku nie wolno budować żadnych obiektów gospodarki wodnej mających wpływ na naturalny reżim wód.

Pozostałe obszary gminy to tereny z możliwością budowy nowych ujęć.

II.8.7. Wody powierzchniowe

Badany obszar jest odwadniany przez szereg kanałów melioracyjnych i brak tu większych naturalnych cieków wodnych. Hydrograficznie teren ten można podzielić na dwie części: północną - odprowadzającą wody do Łasicy na terenie Puszczy Kampinoskiej i południową - odprowadzającą wody do Utraty. Ze względu na bardzo mało urozmaiconą morfologię tego terenu i niewielkie spadki, umownie przyjmuje się, że granica między tymi częściami w przybliżeniu biegnie po drodze Myszczyn – Wąsy - Leszno. Okolice na południe od Zaborowa i Borzęcina zaliczyć należy więc do zlewni kanału Zaborowskiego.

Hydrograficznie północna część badanego obszaru należy do zlewni IV rzędu Kanału Zaborowskiego, a tym samym do zlewni III rzędu – Łasicy, a południowa do zlewni III rzędu – Utraty. Całość terenu należy do zlewni II rzędu Bzury i I rzędu Wisły.

Łasica jako naturalny ciek została uregulowana w okresie międzywojennym, a następnie w latach 1968-1970. Od tego czasu zaczęto nazywać ją Kanałem Łasica. Łączna długość kanału wynosi 35 km, przy czym w gminie Leszno przebiega krótki odcinek na jej północnym krańcu. Łasica posiada kilka dopływów, które również zostały uregulowane. Na terenie gminy Leszno jest to Kanał Zaborowski. Zlewnia tego Kanału obejmuje powierzchnię 150km². Na ujściowym odcinku długości 3,5 km kanał został uregulowany w latach 50-tych. Powyżej nadal jest nieuregulowany. Jego całkowita długość wynosi 27 km. Znajdują się na nim 4 budowle piętrzące, generalnie w złym stanie technicznym. Powyżej Roztoki znajdują się resztki drewnianego jazu kozłowego, który piętrząc wodę poprzez system rowów nawadniał przyległe łąki. Obecnie jaz przestał istnieć, rowy uległy zniszczeniu i zarosły, budowle rozrzędu wody i przejazdowe są zniszczone.

Większe kanały w centralnej i południowej części obszaru gminy Leszno (poza KPN) to:

- we wschodniej części terenu opracowania znajdują się dwa kanały odbierające wody z rejonu Wiktorowa, Borzęcina i Wyględ, które następnie wpadają do Kanału Zaborowskiego w Puszczy Kampinoskiej,
- na południe od Zaborowa i Zaborówka istnieje system cieków o prawie naturalnym charakterze, odprowadzających wody do stawów w Zaborowie i dalej do Kanału Zaborowskiego,
- w centralnej części terenu na południe od Leszna znajduje się kanał o minimalnym spadku, który ma ujście zarówno do Kanału Zaborowskiego, jak i w okolicach wsi Rochaliki do Utraty. Na odcinku pomiędzy Leszmem, a Zaborowem, woda może płynąć w obu kierunkach,

- w południowo-wschodniej części – sieć kanałów odprowadzających wody z rejonów Wąsy Wieś i Wąsy Kolonia do Utraty. Ujście tego kanału znajduje się w okolicach Radzikowa,
- w południowo-zachodniej części sieć kanałów odprowadzających wody z rejonów Gawartowej Woli i Czarnowa do Utraty w okolicach wsi Nowy Łuszczewek.

Na terenie opracowania nie występują większe naturalne zbiorniki wodne. Największe z nich to stawy w Lesznie, Zaborowie, Białutach i Gawartowej Woli oraz wiele drobnych sztucznych oczek wodnych wykopanych przy gospodarstwach.

II.8.8 Grunty budowlane

Na obszarze gminy Leszno dominują grunty nośne. Grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia występują na niewielkich obszarach w dolinach rzecznych i na innych obniżeniach. Głównym czynnikiem ograniczającym techniczne możliwości zabudowy na terenie gminy jest wysoki poziom wód gruntowych.

Grunty strefy przypowierzchniowej, ze względu na ich charakterystykę geotechniczną, można podzielić na:

- grunty nośne niespoistne; tworzą je wodnolodowcowe piaski ze żwirami, wodnolodowcowe i kemowe piaski, piaski rzeczno-deluwialne i eluvia oraz piaski eoliczne. Są to grunty przepuszczalne o korzystnych parametrach wytrzymałościowo-odkształceniowych,
- grunty nośne spoiste charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem litologicznym, jak również zmiennymi parametrami geotechnicznymi. Są to gliny zwałowe wykształcone jako gliny piaszczyste o konsystencji od plastycznej do półzwartej i osady zastoiskowe reprezentowane przez pyły, gliny pylaste i ily pylaste będące w stanie plastycznym i twaroplastycznym. Wyższy stopień plastyczności występujący z reguły w stropie warstwy podlega wahaniom w zależności od aktualnej wilgotności. Miąższość warstwy podlegającej wahaniom wilgotności nie przekracza 1 m. Należy unikać posadowienia fundamentów budynków w stropowej partii warstwy o zmiennej wilgotności,
- grunty słabonośne spoiste. Są to nieskonsolidowane silnie wilgotne gliny deluwialne o konsystencji plastycznej i miękkoplastycznej. Posadowienie na tych gruntach wymaga szczegółowych badań geotechnicznych,
- grunty słabonośne mineralno-organiczne. Tworzą je piaski rzeczne z domieszkami organicznymi tarasów zalewowych. Wysoki poziom wód gruntowych i słabe parametry geotechniczne czynią obszar występowania tych gruntów nieprzydatnymi do zabudowy,
- grunty organiczne, które występują w obszarze KPN.

Grunty na przeważającej części gminy są korzystne dla posadowienia budynków, a ich bezpośrednia przydatność uzależniona jest prawie wyłącznie od ich nawodnienia.

II.8.9 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Pomimo postępującego procesu urbanizacji, rolnicza przestrzeń produkcyjna stanowi nadal dominującą formę użytkowania terenów gminy. W strukturze użytkowania gruntów gminy Leszno grunty rolne stanowią nieco ponad połowę (51%) powierzchni gminy. W strukturze terenów niezabudowanych gminy Leszno dominują użytki rolne, a w szczególności grunty orne, stanowiąc 38% powierzchni gminy i 74% użytków rolnych w gminie. Gospodarstwa rolnicze występują we wszystkich miejscowościach gminy, w tym także w miejscowościach położonych w Kampinoskim Parku Narodowym. Udział pozostałych rodzajów gruntów rolnych, takich jak sady, łąki i pastwiska jest w porównaniu do gruntów ornyczych niewielki i stanowi 11% powierzchni gminy.

Dominuje własność prywatna, indywidualna. Średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi 8 ha (dane wg GUS za 2010 rok).

Na terenie gminy zachodzi korzystny proces powiększania areału największych gospodarstw, co odbywa się poprzez scalanie gruntów i zakupy ziem. Pozytywnym zjawiskiem jest też utrzymywanie się wielkoobszarowych gospodarstw w Lesznie (Dawtona), w Zaborówku (sprywatyzowane grunty dawnego obrębu PGR Zaborówek Wąsy), w Zaborowie (sprywatyzowane grunty dawnego obrębu PGR Zaborów) i w Gawartowej Woli (grunty sprywatyzowane).

W ostatnich latach zauważalne jest zjawisko zaprzestania użytkowania rolniczej ziemi i zmniejszania się liczby gospodarstw rolnych, w tym na rzecz powiększania terenów zabudowy mieszkaniowej, co spowodowane jest niską dochodowością gospodarstw, starzeniem się ludności zajmującej się rolnictwem, odpływem ludzi w młodym wieku do miast. Szczególnie dotyczy to centralnej i północnej części gminy, gdzie dominują niskie klasy gleb decydujące o niskiej rentowności gospodarki rolnej. W obszarach tych bardzo silna jest presja właścicieli nieruchomości na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obserwowany w ciągu ostatnich lat wzrost zapotrzebowania na działki budowlane w rejonie Warszawy, uwzględniający stopniowe wypełnianie się zabudową obszaru Aglomeracji Warszawskiej, powoduje, że inwestorzy interesują się terenami położonymi w dalszej odległości od miasta. Presja urbanizacyjna powodująca wzrost cen gruntów, w konsekwencji jeszcze bardziej obniża atrakcyjność produkcji rolnej na terenie gminy Leszno.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje obszary gruntów klasy II, III oraz wypełniające grunty klas IV. Rozmieszczenie gruntów rolnych klas chronionych i podlegających ochronie przedstawiono na rysunku uwarunkowań Studium. Są to również w większości tereny zmeliorowane i zdrenowane.

Grunty klas I-III podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Zasady w tym zakresie reguluje ustawa z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z postanowieniami powyższej ustawy, przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W tym celu na etapie sporządzania planu konieczne jest uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Dla obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody.

II.8.10 Leśna przestrzeń produkcyjna

W strukturze użytkowania gruntów gminy Leszno grunty leśne stanowią niemal połowę (44%) powierzchni gminy. Blisko połowę obszaru gminy Leszno obejmuje Kampinoski Park Narodowy (KPN), który zlokalizowany jest w północnej części gminy. Stanowi on własność Skarbu Państwa i podlega ochronie.

W Zaborówku położone są dwa kompleksy leśne należące do Kampinoskiego Parku Narodowego. Pozostałe lasy na tym terenie pochodzą ze sztucznego sadzenia, są efektem zalesiania gruntów porolnych słabej jakości. Dlatego też ich skład gatunkowy opiera się na sośnie, gatunku o małych wymaganiach glebowych, znoszącym skrajnie niekorzystne warunki glebowe. Grunty te stanowią własność prywatną.

II.8.11 Klimat

Warunki klimatyczne obszaru gminy są bardzo zbliżone do klimatu w całym makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej. Obszar leży w strefie klimatów umiarkowanych średnich szerokości geograficznych i podlega przejściowemu wpływom morskim i kontynentalnym.

Według regionalizacja rolniczo-klimatycznej Gumińskiego (1948) zmodyfikowanej przez Kondrackiego (1967), obszar objęty opracowaniem znajduje się w dzielnicy środkowej (VIII) obejmującej wschodnią część Niziny Wielkopolskiej oraz Nizinę Mazowiecką. Jest to obszar o najmniejszym opadzie rocznym w Polsce (poniżej 550 mm). Lato trwa ponad 90 dni, a zima 90-100 dni. Długość okresu wegetacyjnego przekracza 220 dni. Pokrywa śnieżna zalega 60-80 dni. Liczba godzin słonecznych jest stosunkowo duża (1640 godzin). (Richling, Ostaszewska 2005 r.)

Według Regionalizacji Wosia (1993) obszar należy do regionu XVIII – środkowomazowieckiego. W porównaniu z innymi regionami notuje się tu stosunkowo największą liczbę dni bardzo ciepłych i pochmurnych (średnio w roku 62 dni). Do licznych należą także dni umiarkowanie ciepłe. Nieco mniej niż w innych regionach jest dni bardzo chłodnych z przymrozkami.

Średnia temperatura wynosi rocznie: 7,7 °C, w miesiącu styczniu: -3,7 °C i w miesiącu lipcu: 18,6 °C.

Opady występują przeciętnie w ciągu 124,5 dni w roku, z tym, że dni z opadami bardzo silnymi powyżej 20 mm występują przeciętnie w roku przez 2,7 dnia. Roczna suma opadów wynosi 550 mm. Pokrywa śnieżna utrzymuje się przeciętnie przez 61 dni w roku.

Ze względu na rozwój roślinności i upraw istotne jest występowanie dni z przymrozkami w okresie wegetacyjnym. Na stacji meteorologicznej KPN w Granicy odnotowuje się średnio 113,2 dni z temperaturą minimalną niższą od 0°C w roku. Ostatnie wiosenne przymrozki notuje się zazwyczaj w kwietniu lub w maju. Pierwsze jesienne przymrozki występują zazwyczaj we wrześniu lub w październiku. Dni mroźnych, kiedy temperatura przez cały dzień nie wzrasta powyżej 0°C, średnio występuje w roku 36,2. Wśród nich zaznaczają się dni bardzo mroźne, kiedy temperatura minimalna spada poniżej -10°C. Takich dni średnio rocznie notuje się 20,0. Dni gorących, z temperaturą maksymalną powyżej 25°C występuje

średnio 45,0, a upalnych z temperaturą maksymalną przekraczającą 30°C występuje średnio 9,9 (Andrzejewska 2003).

Okres wegetacyjny, czyli okres, w którym średnie dobowe temperatury powietrza nie spadają poniżej 5°C trwa średnio 185 dni – od 16 kwietnia do 17 października.

Nasłonecznienie roczne wynosi 1660 godzin, zaś roczna liczba dni pogodnych wynosi średnio 40-45, zaś pochmurnych około 140.

Na omawianym obszarze przeważają wiatry zachodnie. Stanowią one 22% wszystkich wiatrów.

Przeważająca część obszaru to tereny płaskie, wykorzystywane przede wszystkim rolniczo. Wymiana ciepła zależy tu od rodzaju podłoża (gleby). Gleby nieporowate (pyły, gliny) charakteryzują się dobrą wymianą ciepła i są w niewielkim stopniu narażone na występowanie przymrozków, zwłaszcza wiosennych lub jesiennych. Ucieczka ciepła z gruntu do atmosfery jest rekompensowana jego dopływem z głębi ziemi. Generalnie tereny te odznaczają się korzystnymi cechami mikroklimatycznymi. Natomiast gleby porowate, luźne, odznaczają się słabą wymianą ciepła i są narażone na częste występowanie przymrozków wiosennych i jesiennych. Są to również obszary dobrze przewietrzane. Generalnie tereny te odznaczają się jednak korzystnymi cechami mikroklimatycznymi (Olszewski 1996).

W północnej części badanego obszaru występują formy wklęsłe, w których warunki radiacyjno - termiczne są niekorzystne. Doliny i wszelkiego rodzaju zagłębienia są podatne na spływy wychłodzonego powietrza i tworzenie się jego zastoisk, aż do wystąpienia inwersji termicznych włącznie. Inwersyjny stan atmosfery utrudnia (wręcz uniemożliwia) wymianę powietrza w dolinach. Dlatego tereny te są bardzo podatne na imisję zanieczyszczeń atmosferycznych. W poszczególnych typach dolin możliwość występowania przymrozków i inwersji termicznych jest zróżnicowana. Zależna jest ona od formy terenu: jej rozciągłości, głębokości zwierciadła wody gruntowej, utworów powierzchniowych itp. Na szczególną uwagę zasługują wąskie długie doliny, którymi spływa chłodne powietrze z wysoczyzny ku dolinie Wisły (Olszewski 1996).

Na badanym terenie występuje zabudowa luźna i niska, z możliwością wyzwalań ciepła sztucznie w procesach spalania. W niesprzyjających warunkach pogodowych na terenach tych, zwłaszcza większych miejscowościach takich jak Leszno, czy Zaborów, mogą kumulować się zanieczyszczenia atmosferyczne lub w przypadku miejscowości położonych na krawędziach Równiny spływać w kierunku dolin (Olszewski 1996).

II.8.12 Szata roślinna

Położenie geobotaniczne

W podziale opartym na mapach potencjalnej roślinności naturalnej (Matuszkiewicz 1993) obszar opracowania leży w Dziale Mazowiecko-Podlaskim. Południowa przeważająca część opracowania znajduje się w Krainie Południowomazowiecko - Podlaskiej, Podkrajnie Południowomazowieckiej, Okręgu Łowicko-Warszawskim. Północna część terenu zahacza o Krainę Północnomazowiecko - Kurpiowską, Okręg Kotliny Warszawskiej. Cechą

charakterystyczną tych obszarów jest między innymi brak świerka, jodły i buka w składzie drzewostanów, wynikający z naturalnego zasięgu występowania tych gatunków.

Roślinność rzeczywista (poza obszarem KPN)

Obszar gminy Leszno poza KPN to w większości grunty użytkowane rolniczo. Zajmują teren bezpośrednio przylegający do Kampinoskiego Parku Narodowego, w większości stanowią jego otulinę.

W zadrzewieniach przydrożnych na terenie gminy główną rolę odgrywa tylko kilka gatunków rodzimych: lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), klon zwyczajny (*Acer platanoides*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), klon jawor (*Acer pseudoplatanus*). Zdarzają się długie odcinki dróg obsadzone topolą i robinią akacjową, miejscami występuje klon jesionolistny. Całość szaty roślinnej tego terenu jest wynikiem intensywnego użytkowania gruntów. Skutkiem udoskonalonych metod uprawy, zwłaszcza stosowania herbicydów, jest zubożenie florystyczne tych zbiorowisk i zanikanie charakterystycznych gatunków. Powstają w efekcie tzw. zbiorowiska kadłubowe nie dające się zaliczyć do znanych zespołów. W oparciu o „Przewodnik do oznaczania zbiorowisk roślinnych Polski” W. Matuszkiewicza (PWN, 2001 r.) przyjąć należy, że główny udział w roślinności rzeczywistej opisywanego terenu mają antropogeniczne nitrofilne zbiorowiska pól uprawnych i jednorocznych roślin ruderalnych.

Przy opisie roślinności rzeczywistej odnotować należy zwiększającą się, wraz z rozwojem wolnej zabudowy, powierzchnię ogrodów przydomowych. Stałym ich elementem jest wykoszony trawnik i mniej lub bardziej urozmaicone nasadzenia gatunków ozdobnych, pochodzących często z odległych regionów geograficznych.

Na podstawie materiałów źródłowych popartych obserwacjami terenowymi, zdecydowanie można wyodrębnić strefy:

- strefę północną – obszar położony pomiędzy drogą wojewódzką nr 580, a granicą KPN: ze względu na przeważające gleby klas V i VI, jest to obszar silnie zabudowywany. Często na terenach przewidzianych pod zabudowę względy ekonomiczne oraz rezerwowanie terenów pod budownictwo jest przyczyną naturalnej sukcesji na gruntach nieużytkowanych (tzw. Biała czy Łąki Wólczańskie). Tereny te przestały być użytkowane rolniczo w związku z nasilającą się tendencją do ich zabudowy. Kontynuacja parcelacji nieruchomości rolnych na coraz mniejsze działki może poważnie zakłócić równowagę biologiczną całego obszaru prowadząc do izolowania terenów Puszczy Kampinoskiej od obszarów otaczających Puszcę od południa;
- strefę południową – obejmującą obszar położony na południe od drogi wojewódzkiej nr 580: w większości stanowi grunty użytkowane rolniczo, pozbawione zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych na skutek dużego rozdrobnienia struktury własności i upraw oraz tereny w użytkowaniu wielkopowierzchniowym.

Lasy

Blisko połowę obszaru gminy Leszno (46%) obejmuje Kampinoski Park Narodowy (KPN), który zlokalizowany jest w północnej części gminy.

W Zaborówku położone są dwa kompleksy leśne należące do Kampinoskiego Parku Narodowego. Obydwa kompleksy występują na siedlisku lasu mieszanego świeżego.

Jeden z nich to „Kłomby” – pow. 47,7ha (oddz. 260, 261) obejmuje drzewostan o zróżnicowanej strukturze wiekowej (od 45 do 139 lat), z dominującym udziałem sosny pospolitej. Poza nią występuje tu brzoza brodawkowata i dąb szypułkowy. W skład gatunków tworzących podszyt (miejscami na 70% pow.) wchodzi: bez czarny, kruszyna, dąb, klon, jarząb, trzmielina. Pojedynczo występują: akacja, klon. osika, lipa.

Drugi, nieco mniejszy, to tzw. „Małe Kłomby” w Zaborówku – pow. 4,59ha (oddz. 262) – jednowiekowy, 59-letni drzewostan składający się z sosny (90%) i brzozy (10%). Pojedynczo występują: akacja, klon, osika, lipa. Warstwa podszytu występuje na powierzchni 70%, stanowią ją takie gatunki jak: dąb, dąb czerwony, kruszyna, akacja, brzoza, jarząb.

Pozostałe lasy na tym terenie pochodzą ze sztucznego sadzenia, są efektem zalesiania gruntów porolnych słabej jakości. Dlatego też ich skład gatunkowy opiera się na sośnie, gatunku o małych wymaganiach glebowych, znoszącym skrajnie niekorzystne warunki glebowe. Miejscami poza sosną występuje brzoza, zdarza się dąb. We fragmentach starszych nasadzeń (Grądy) spotkać można podszyt dębowy. Mimo, że porośnięte lasem, są to zbiorowiska nie do końca wykształcone, młode, a więc niemożliwe do sklasyfikowania.

W okolicy Korfowego, Zaborówka, Powązek, Leszna, Szymanówka i Wólki nieużytki pomiędzy zalesionymi działkami pokryte są samosiewami (głównie sosny i brzozy), co znacznie podnosi walory krajobrazowe tych okolic.

Samosiewy na nieużytkowanych terenach w okolicy Zaborowa wykazują zbyt duży udział klonu jesionolistnego, miejscami akacji. Oba te gatunki należałoby zwalczać jako zagrażające gatunkom rodzimym.

II.8.13 Fauna

Blisko połowę obszaru gminy Leszno (46%) obejmuje Kampinoski Park Narodowy (KPN), który zlokalizowany jest w północnej części gminy. Ponieważ część gminy Leszno znajdująca się poza KPN leży w przeważającej części na terenie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, warunkuje to w pewnym stopniu występowanie zgrupowań faunistycznych na jej terenie. W pewnym stopniu, ponieważ teren gminy „podzielony” jest na część północną, która graniczy z KPN i część południową, o charakterze typowo rolniczym. Umowną granicę stanowi droga wojewódzka nr 580, która jest barierą (dla niektórych gatunków nie do przebycia) w przemieszczaniu się i w związku z tym równomierności rozmieszczenia zwierząt.

Ssaki

Występowanie różnych gatunków ssaków w północnej części gminy związane jest ściśle z ich zasobami występującymi na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego. Gatunki dużych

ssaków zamieszkujących tereny Parku, a tym samym korzystające z terenów otuliny, to m.in. łoś (*Alces alces*), jeleni (*Cervus elaphus*), sarna (*Capreolus capreolus*), dzik (*Sus scrofa*), ryś (*Lynx lynx*). Jednym z ważniejszych miejsc żerowania tych gatunków (oprócz terenów leśnych) są tereny otwarte (nieużytki, łąki, zadrzewienia śródpolne, młodniki, pola uprawne itp.). Stąd wiadomym jest, że gatunki te zajmują również tereny przyległe do lasów KPN. Utrudnieniem, jeśli nie uniemożliwieniem dostępu do miejsc żerowania, są ogrodzenia posesji. Bardzo ważny dla dużych ssaków jest dostęp do wody. Większość zbiorników wodnych to zbiorniki okresowe, napełnione jedynie w okresie wiosennym, dlatego tak ważna jest ochrona i dostępność dla zwierząt nielicznych zbiorników całorocznych (np. w Lesznie-Tomczyn).

Południowa część gminy generalnie pozbawiona jest dużych ssaków. Rzadko spotykane sarny czy dziki są na tym terenie przechodnie. Przedostają się za pośrednictwem korytarza ekologicznego jaki stanowi rzeka Utrata lub z terenu KPN i przemieszczające się w stronę Utraty. Przebywanie dużych ssaków na tym terenie jest praktycznie niemożliwe, ze względu na duże powierzchnie upraw i relatywnie niewiele zadrzewień śródpolnych (szczególnie w południowej części gminy).

Jedynym możliwym miejscem migracji zwierząt z terenów północnych na południowe jest korytarz ekologiczny prowadzący od terenu KPN, przez uroczysko Klomby, w kierunku południowym do korytarza Utraty. Lokalizacja tego korytarza nie jest pozbawiona mankamentów, które utrudniają zwierzętom przemieszczanie się (ogrodzenia, niewielka ilość zadrzewień śródpolnych, z wyjątkiem rejonu wsi Wąsy).

Małe i drobne ssaki mają podobną reprezentację gatunkową zarówno w północnej, jak i południowej części gminy, wynika to z ich preferencji środowiskowych. Obecność wielu z nich warunkuje stopień zarośnięcia terenu krzewami i młodymi drzewami, a także poprawa warunków wodnych.

Ptaki

Część gminy Leszno, poza Kampinoskim Parkiem Narodowym, jest terenem typowo rolniczym. Uprawia się tu: zboża, okopowe, kukurydzę i warzywa. Niewielki procent powierzchni stanowią użytki zielone, natomiast duża część terenu, ostatnio powiększająca się gwałtownie, zajęta jest pod zabudowę i ciągi komunikacyjne. Pomimo to stwierdza się tu występowanie aż 60 gatunków ptaków lęgowych, a następnymi kilkanaście, to gatunki zalatujące. Można tu spotkać gatunki terenów otwartych, gatunki związane z zakrzaczeniami, zadrzewieniami śródpolnymi i skrajem lasu, gatunki lasów, parków i ogrodów, gatunki związane z zabudową wiejską.

Część gatunków ptaków występujących w południowej części Gminy Leszno (11 lęgowych i 7 zalatujących) znajduje się na liście gatunków chronionych Dyrektywą Ptasią Unii Europejskiej. Teren ten graniczy z Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków PLC 140001 „Puszcza Kampinoska” i stamtąd pochodzi większość gatunków zalatujących, a żerujących na terenach otwartych gminy.

Tabela 14. Gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej UE Natura 2000 w gminie Leszno (część poza KPN) w latach 2000-2005 (L – lęgowe, Z – zalatujące)

LP	Gatunek	Status
1	Bocian biały <i>Ciconia ciconia</i>	L
2	Bocian czarny <i>Ciconia nigra</i>	Z
3	Trzmielojad <i>Pernis apivorus</i>	Z
4	Bielik <i>Haliaeetus albicilla</i>	Z
5	Błotniak stawowy <i>Circus aeruginosus</i>	Z
6	Kropiatka <i>Porzana porzana</i>	L
7	Derkacz <i>Crex crex</i>	L
8	Żuraw <i>Grus grus</i>	Z
9	Czajka <i>Vanellus vanellus</i>	L
10	Słonka <i>Scolopax rusticola</i>	Z
11	Lelek <i>Caprimulgus europaeus</i>	L
12	Dzięcioł średni <i>Dendrocopos medius</i>	Z
13	Dzięcioł czarny <i>Dryocopus martius</i>	L
14	Dzięcioł zielony <i>Picus canus</i>	L
15	Lerka <i>Lullula arborea</i>	L
16	Jarzębatka <i>Sylvia nisoria</i>	L
17	Gąsiorek <i>Lanius collurio</i>	L
18	Ortolan <i>Emberiza hortulana</i>	L

źródło: opracowanie własne na podstawie Załącznika I Dyrektywy Ptasiej UE Natura 2000

Bocian biały traktowany jest jako „gatunek parasolowy”, którego występowanie świadczy o przydatności terenów dla innych gatunków, związanych z terenami podmokłymi i trwałymi użytkami zielonymi. Innym ważnym wskaźnikowym gatunkiem jest derkacz. Obecność derkaczy stwierdzono poniżej skarpy Tarasu Błońskiego w okolicy Zaborowa. Gatunek ten do niedawna uważany był za zagrożony w całym areale występowania, a liczna populacja zamieszkuje tereny otwarte Puszczy Kampinoskiej.

Istnieje w gminie Leszno kilka miejsc cennych ze względu na ochronę ptaków. Jednym z wyróżniających się jest miejsce na wschód od cegielni w Janówku, na granicy KPN. Dzięki szczególnej konfiguracji terenu, gdzie woda sącząca się z warstw wodonośnych tarasu napotyka położoną równoleżnikowo już na Obszarze Ochrony Ścisłej Debły niewielką wydmy, w warunkach późniejszego rozmarzania gruntu tworzy się tu wczesną wiosną rodzaj okresowego rozlewiska, na którym w niektórych latach masowo zatrzymują się przelotne gęsi. To jedno z ciekawszych ornitologicznie miejsc w gminie Leszno.

Płazy i gady

Występujące na terenie gminy gatunki płazów i gadów związane są głównie ze środowiskiem wodnym – zbiornikami wodnymi i ciekami oraz z gospodarstwami rolnymi, gdzie sterty obornika wykorzystywane są do składania jaj.

Ryby

Ryby występujące na terenie gminy związane są przede wszystkim ze stawami hodowlanymi. Żyją one jednak również w dzikich stawach, tzw. oczkach wodnych.

II.8.14 Zasoby przyrodnicze i krajobrazowe oraz ich ochrona prawna

Kampinoski Park Narodowy (wraz z obszarem Natura 2000 Puszcza Kampinowska PLC 140001)

Kampinoski Park Narodowy utworzony został uchwałą Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. Aktualna powierzchnia parku wynosi 38 544 ha. Pod ochroną ścisłą znajduje się 4636 ha (22 wydzielone obszary). Strefa ochronna wokół Parku, zwana otuliną, ma powierzchnię 37 756 ha. Ponad 70% powierzchni Parku zajmują lasy. Podstawowym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, a dominującym siedliskiem bór świeży. W krajobrazie Parku, niezwykle urozmaiconym, dominują dwa kontrastujące ze sobą elementy - wydmy i bagna. Park jest obszarem sieci NATURA 2000 oraz Rezerwatem Biosfery (UNESCO MaB). Park jest I i II strefą natomiast III strefę tzw. przejściową stanowi otulina Parku.

Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują ograniczenia i zakazy dla parków narodowych wynikające z zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Obszar Natura 2000 – Puszcza Kampinowska PLC 140001 został ustanowiony dla ochrony siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Jednocześnie Puszcza Kampinowska jest ostoją ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG. Ponadto na terenie parku występują gatunki wymienione w załącznikach II do dyrektywy ptasiej i siedliskowej.

W Kampinoskim Parku Narodowym, na terenie gminy Leszno, wyznaczono pięć obszarów ochrony ścisłej:

- Żurawiowe – obszar ochrony ścisłej zlokalizowany w północnej części gminy, w obrębie Roztoka, po zachodniej stronie od drogi wojewódzkiej nr 579. Jego północną granicę stanowi Kanał Łasica. Ochrona ścisła od 1977 roku; powierzchnia 319,69 ha;
- Roztoka – obszar ochrony ścisłej zlokalizowany w północnej części gminy, we wsi Roztoka, po wschodniej stronie od drogi nr 579 wzdłuż Kanału Zaborowskiego. Ochrona od 1949 roku; powierzchnia 9,00 ha;
- Karpaty – obszar ochrony ścisłej zlokalizowany w północno - zachodniej części gminy, we wsi Grabina. Ochrona ścisła od 1997 roku; powierzchnia 31,39 ha;
- Zamczysko – obszar ochrony ścisłej zlokalizowany w północno - zachodniej części gminy, we wsi Grabina, na zachód od Obszaru Karpaty. Od 1924 roku; ochrona ścisła od 1959 roku; powierzchnia 5,27 ha;
- Debły – obszar ochrony ścisłej zlokalizowany we wschodniej części gminy, we wsi Ławy. Obszar ochrony ścisłej od 1977 roku; powierzchnia 325,98 ha.

Obszary chronionego krajobrazu

Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dotyczy terenów mieszczących się pomiędzy granicą Kampinoskiego Parku Narodowego, a drogą wojewódzką nr 580. Przepisy mają złagodzić przechodzenie terenów chronionych w użytkowane i stanowią dodatkowe wzmocnienie zasad i zaleceń dotyczących otuliny parku.

Na terenie Gminy Leszno obszarem WOChK objęto kolejno od strony zachodniej, następujące miejscowości lub ich części: Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś, Wilków, Grądy, Powązki, Leszno, Zaborówek, Zaborów, Wiktorów, Wyględy i Wólka.

Ponadto na terenie poszczególnych wymienionych wyżej miejscowości wyznaczono Strefę Ochrony Urbanistycznej WOChK: Marianów, Grądy, Wilków, Wilkowa Wieś, Powązki, Leszno, Zaborówek, Zaborów, Wiktorów, Wólka, Wyględy.

Zespół przyrodniczo – krajobrazowy

Dotychczas nie powołano na obszarze gminy zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

Użytki ekologiczne

W chwili obecnej na terenie gminy nie ma obszarów uznanych za użytki ekologiczne.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy jako pomniki przyrody ustanowiono liczne drzewa w formie pojedynczych drzew, grup drzew lub alej drzew.

Tabela 15. Pomniki przyrody na terenie gminy

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Opis
1	Gawartowa Wola	Działka ew. nr 81/5 obr. Gawartowa Wola Teren ośrodka dawnej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Gawartowa Wola” / park RDP „Gawartowa Wola”	Dąb szypułkowy – 4 szt. Nr rej. 805
2	Grabina	Drzewo rośnie na granicy działek ew. nr 49 i 50 obr. Grabina	Dąb szypułkowy Nr rej. 161
3	Korfowe	Działka ew. nr 31 obr. Korfowe Drzewo rośnie w odległości ok. 100 m na północ od granicy działki drogowej (dz. ew. nr 35 obr. Korfowe)	Jałowiec pospolity Nr rej. 571
4	Leszno	Działka ew. nr 428/1 obr. Leszno Pobocze ul. Fabrycznej, po jej południowej stronie, na wysokości działki ew. nr 409/8 obr. Leszno	Jesion wyniosły Nr rej. 771
5	Leszno	Działka ew. nr 428/1 obr. Leszno Pobocze ul. Fabrycznej, po jej południowej stronie, na wysokości działki ew. nr 429/15 obr. Leszno	Lipa drobnolistna Nr rej. 663
6	Leszno (obręb PGR Leszno)	Działka ew. nr 2 obr. PGR Leszno Teren zabytkowego parku przy ul. Fabrycznej 1	Dąb szypułkowy Jesion wyniosły Nr rej. 318
7	Leszno (obręb PGR Leszno)	Działka ew. nr 11 obr. PGR Leszno Aleja drzew wzdłuż ul. Lipowej	Lipa drobnolistna – 36 szt. Jesion wyniosły – 17 szt. Nr rej. 891

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Opis
8	Leszno	Działka ew. nr 415/5 obr. Leszno Park Karpinek	Dąb szypułkowy Uchwała nr XXX/157/2004 Rady Gminy Leszno z dnia 29 czerwca 2004 r.
9	Leszno	Działka ew. nr 415/4, 415/5 obr. Leszno Park Karpinek	Topola biała Kasztanowiec zwyczajny Wiąz szypułkowy Nr rej 664
10	Leszno (obręb PGR Leszno)	Działka ew. nr 14 obr. PGR Leszno Aleja drzew wzdłuż drogi powiatowej nr 4109W, w pobliżu skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 579	Jesion wyniosły – 118 szt. Nr rej. 756
11	Leszno	Działka ew. nr 256 obr. Leszno Na terenie cmentarza w Lesznie, przy kwaterze wojskowej	Dąb szypułkowy Uchwała nr XXX/157/2004 Rady Gminy Leszno z dnia 29 czerwca 2004 r.
12	Ławy	Działka ew. nr 14/8 obr. Ławy Dąb Zygmunta Padlewskiego Drzewo rośnie w odległości ok. 50 m na południe od granicy działki drogowej (dz. ew. nr 18 obr. Ławy)	Dąb szypułkowy Nr rej. 568
13	Ławy	Działka ew. nr 14/8 obr. Ławy Drzewo rośnie w odległości ok. 100 m na południe od granicy działki drogowej (dz. ew. nr 18 obr. Ławy)	Dąb szypułkowy Nr rej. 569
14	Ławy	Skarb Państwa Wzdłuż wschodniego skraju lasu oraz po lewej stronie drogi leśnej biegnącej od miejscowości Ławy w kierunku zachodnim; oddział 278	Dąb szypułkowy – 30 szt. Nr rej. 570
15	Łubiec	Drzewo rośnie na granicy działek ew. nr 162 i 163 obr. Łubiec, przy południowo zachodniej granicy wsi Łubiec	Dąb szypułkowy Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 3 sierpnia 1993 r. Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 14 poz. 137
16	Powązki	Działka ew. nr 35 obr. Powązki Pobocze drogi gminnej nr 410405W, po jej południowej stronie, na wysokości działki ew. nr 149/1 obr. Powązki	Lipa drobnolistna Topola biała
17	Roztoka/Kępiaste	Działka ew. nr 121 obr. Roztoka Działka ew. nr 403 obr. Kępiaste Wzdłuż drogi stanowiącej granicę między wsiami Roztoka i Kępiaste, w pobliżu skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 579	Dąb szypułkowy – 10 szt. Nr rej. 163

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Opis
18	Wilkowa Wieś	Działka ew. nr 105/1 obr. Wilkowa Wieś Drzewo rośnie w odległości ok. 50 m na południe od granicy działki drogowej drogi wojewódzkiej nr 580 – ul. Chopina (dz. ew. nr 46/2 obr. Wilkowa Wieś)	Modrzew polski Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 3 sierpnia 1993 r. Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 14 poz. 137
19	Zaborów	Działka ew. nr 415/1 obr. Zaborów Teren parku zabytkowego	Olsza czarna Nr rej. 313
20	Zaborów	Działka ew. nr 415/1 obr. Zaborów Teren parku zabytkowego	Grab pospolity Lipa drobnolistna (zniszczona przez huragan) Nr rej. 369
21	Szymanówek	Działka ew. nr 98/1 obr. Szymanówek Skrzyżowanie dróg łączących wsie Szymanówek, Korfowe i Powązki (przy drewnianym krzyżu)	Lipa drobnolistna Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 3 sierpnia 1993 r. Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 14 poz. 137

źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG

Teren rolniczy o szczególnym znaczeniu przyrodniczym

Na terenie gminy Leszno wyszczególnić można teren rolniczy o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, który stanowią wilgotne łąki majątku Zaborów (tereny rolnicze i trwałe użytki zielone z pasami zieleni. Jest to obszar położony na Równinie Łowicko-Błońskiej, jej skarpie (wraz z dolinkami erozyjnymi) i poniżej. Położony jest w otulinie KPN oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, chroniony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (§ 3 ust. 3 lit. d, f oraz § 6 ust. 1 pkt 2, 3).

II.8.15 Obszary predysponowane do funkcji przyrodniczych

Korytarze ekologiczne:

- Korytarz ekologiczny rangi regionalnej jako biologiczne połączenie obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego z terenami położonymi na południu, stanowiący powiązanie przyrodnicze o znaczeniu strategicznym;
- Korytarze ekologiczne rangi regionalnej.

Obszary o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych:

- Biała (Korfowe) – bezodpływowa dolinka erozyjna o długości ok. 1 km, odcięta od pradoliny Wisły z nawianą wydumą. W jej przebiegu znajdują się 3 niewielkie zbiorniki wodne utrzymujące wodę przez cały rok, co ma wielkie znaczenie przy ogólnym deficycie wody powierzchniowej. Poza atrakcyjnym ukształtowaniem terenu stanowi enklawę naturalnej roślinności związanej z tego typu siedliskami. Wyjątkowo ciekawa geomorfologia wraz z bogactwem naturalnej roślinności predysponuje to

miejsce jako atrakcję gminy. Jest to miejsce znane historycznie, ponieważ już w XIX wieku był w tym miejscu folwark przy karczmie (Herz 2006).

- Brzezinki (Korfowe-Powązki) – głęboka erozyjna dolinka w skarpie Równiny Łowicko-Błońskiej o długości ok. 3 km. Ciek wodny płynący tą dolinką zasila obszary bagienne Olszowieckich Błot w południowym Pasie Bagiennym KPN w zlewni Kanału Olszowieckiego. Wzdłuż środkowej części tego cieku powstało szereg sztucznie utworzonych niewielkich zbiorników zwiększających retencję wodną. Północno-zachodnia część tego użytku obejmuje dobrze ukształtowaną wysoką na ponad 10 m wysokości względną skarpę równiny Łowicko - Błońskiej.
- Skarpa Młynik (Zaborów)– wyraźnie, ładnie ukształtowana dolinka erozyjna w skarpie Równiny Łowicko-Błońskiej o wysokości względnej ok. 9 m. Wewnątrz ślady niewielkich stawów.
- Rozlewisko pod Kępiną (Zaborów) – okresowy zbiornik wodny tworzący się wczesną wiosną pomiędzy skarpą Tarasu Błońskiego i wydumą Kępina na obszarze ochrony ścisłej Debły w KPN, miejsce masowego zatrzymywania się ptaków, głównie gęsi, na przelotach.
- Wólczyńskie Łąki (Wólka) – zmiennowilgotne łąki chronione na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z 14.08.2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk podlegających ochronie (Dz. U. Nr 92, poz. 1029).
- Stawy w Białutach (Leszno-obręb PGR Leszno) – dwa stawy o łącznej powierzchni ok. 8 ha, rozdzielone groblą i otoczone pasem szuwaru trzcinowego – miejsce rozrodu ryb, płazów, ptaków i ssaków, związanych z tego rodzaju siedliskami.
- Staw w Gawartowej Woli (Gawartowa Wola) – niewielki całoroczny śródpolny zbiornik wodny otoczony starymi wierzbami. Stwierdzono tu próby lęgu łabędzi. Występują tu również łyski, kaczki krzyżówki oraz gatunki ptaków związanych z trzcinowiskiem.
- Łąki w Gawartowej Woli (Gawartowa Wola-Czarnów); drzewa i krzewy wzdłuż kanału podnoszą ich walor biologiczny.

W granicach wyżej wymienionych obszarów (na podstawie opracowania ekofizjograficznego) znajdują się tereny wskazane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zielone naturalne lub urządzone oraz upraw rolnych.

Zadrzewienia przydrożne

Bogate przyrodniczo sieci zadrzewień stanowią o różnorodności biologicznej terenów rolnych. Aby efektywnie pełniły swą rolę powinny posiadać szerokość co najmniej 8 m, dużą gęstość, bogaty skład gatunkowy, urozmaiconą strukturę pionową. Pozwoli to na wzbogacenie bioróżnorodności oraz podniesie walory krajobrazowe terenu. W dodatku odpowiedniej szerokości zadrzewienia stanowią osłonę biologiczną dla produkcji rolnej zagrożonej zanieczyszczeniami pochodzącymi z ciągów komunikacyjnych.

II.8.16 Ekofizjograficzne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego

W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym gminy Leszno przeprowadzono ocenę przydatności środowiska oraz możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru.

Obszar I (Korfowe, Szymanówek, Powązki, Marianów, Wilkowa Wieś, Grady)

Tereny graniczące oraz położone w pobliżu granicy Kampinoskiego Parku Narodowego z punktu widzenia przyrodniczego są niezbędne dla zachowania jako tereny niezabudowane, stanowiące strefę buforową pomiędzy KPN, a obszarami zabudowanymi.

W obszarze przeznaczonym do zabudowy konieczne jest rygorystyczne przestrzeganie zasad zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego o Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z dnia 14 lutego 2007 r. (§ 5 ust. 1 pkt 2, 3, § 6 ust. 1, pkt 2, 3). Tereny cenne przyrodniczo, o wysokich walorach, obejmujące fragmenty skarpy pradolina Wisły – powinny zostać niezabudowane.

Na terenach przeznaczonych do zabudowy, ze względu na ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, niezbędne jest wyprzedzające wybudowanie sieci wodno-kanalizacyjnej.

Obszar II (Zaborów, Wiktorów, Wólka)

Na wschód od tego obszaru (na północ od Zaborówka) znajdują się tereny rolne (nie przewidziane do zabudowy), które proponuje się chronić jako korytarz ekologiczny. Na zachód i na północ od „Małych Klombów” występują tereny niezagospodarowane, dla tego obszaru proponuje się zachowanie jak najszerszego korytarza ekologicznego. Teren pomiędzy Leszno – „Podzaborówek” a Zaborówkiem „Janówek”, pozostaje niezabudowany, podobnie jak teren na północ od „Klombów”. Fragment terenu na północ od „Klombów” oraz uroczysko „Klomy” są częścią regionalnego korytarza ekologicznego.

Przy granicy z KPN, teren podmokły o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, proponuje się objąć jakąś formą ochrony, stworzyć np. użytek ekologiczny „Rozlewisko Kępina”.

Wschodnia część Obszaru II jest już zabudowana lub przewidziana w Studium do zabudowy. Należy rozważyć ograniczenia dalszej ekspansji zabudowy poprzez wyznaczenie wzdłuż granic z KPN pasów terenu wolnych od zabudowy. Jest to podyktowane ochroną wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Chronione przed zabudową winny być zwłaszcza tereny północnej części miejscowości Wólka (§ 3 ust. 3d, § 6 ust. 1 pkt 2, 3, 6 Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 14 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu).

Obszar III (Obszar rolniczy położony na południe od drogi nr 580, obejmujący tereny wsi Grądki, Walentów, Rochale, Wasy, Zaborówek, Feliksów, Wyględy i obręb Leszno PGR)

Obecnie w zachodniej części tereny te zagospodarowane są rolniczo. Występujące w tym obszarze tereny o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych predysponowane są do zachowania, objęcia formą ochrony (np. poprzez utworzenie użytku ekologicznego –

kwestia funkcji i przeznaczenia terenu do rozstrzygnięcia w miejscowym planie lub też wymagająca przeprowadzenia szczegółowych badań i analiz). Do zachowania proponuje się zadrzewienia przydrożne i zadrzewienia wzdłuż kanałów oraz zadrzewienia śródpolne występujące w rejonie wsi Grądky, Towarzystwa Czarnów oraz w rejonie obrębu Leszno PGR.

Przez wschodnią część tego terenu przebiega regionalny korytarz ekologiczny (w kierunku północ – południe) oraz dwa korytarze lokalne biegnące wzdłuż kanałów. Proponuje się rozszerzyć ten korytarz o obszary na południe od Zaborówka. Zdecydowanie do zachowania funkcji przyrodniczych większe predyspozycje mają tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie Zaborówka i na południe i południowy - wschód od wsi, ze względu na sąsiedztwo z KPN - oraz łączność z korytarzem ekologicznym rangi regionalnej. Natomiast pod funkcje zabudowy najbardziej odpowiednie są tereny położone nieco bardziej na południowy wschód od Zaborówka oraz tereny na północny - wschód od Białutek w gminie Błonie.

Ze względu na ochronę gleb i upraw na nich rosnących proponuje się poszerzenie pasów zadrzewień uzupełnionych krzewami wzdłuż drogi nr 579 oraz drogi z Zaborówka do Wąsów, co wpłynie na ograniczenie zanieczyszczeń przedostających się z dróg na pola uprawne (§ 3 ust. 1 lit. b, c, d, e, § 6 ust. a 1 pkt 2, 3, 4 Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 14 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu).

Większość terenu powinna być chroniona poprzez:

- możliwe zachowanie dotychczasowej formy użytkowania gruntów,
- zapobieganie likwidacji wilgotnych zagłębień terenu, miedz, pojedynczych drzew, zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
- niedopuszczanie do powstawania chaotycznej, rozrzuconej zabudowy,
- możliwe nie zwiększanie sieci istniejących dróg,
- nie mnożenie istniejących energetycznych linii przekazowych, które stanowią barierę ekologiczną dla przemieszczeń zwierząt na osi północ - południe,
- niedopuszczenie do zaśmiecania terenu dzikimi wysypiskami śmieci.

Obszar IV (Czarnów, Gawartowa Wola)

Jest to teren rolniczy o gospodarce drobnolánowej, który ze względu na atrakcyjność krajobrazową powinien być użytkowany w dotychczasowy sposób. Przebiega tu lokalny korytarz ekologiczny – wzdłuż cieków wodnych. Konieczne jest jedynie wzbogacenie go poprzez wprowadzenie kępowych nasadzeń roślinności krzewiastej. Elementami tego korytarza są dwa obszary o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych (niewielki staw w Gawartowej Woli (w pobliżu skrzyżowania dróg Gawartowa Wola – Trzcinec i Gawartowa Wola – Wiejca) i łąki w Gawartowej Woli (Gawartowa Wola – Czarnów).

Większość terenu powinna być chroniona poprzez:

- możliwe zachowanie dotychczasowej formy użytkowania gruntów,
- zapobieganie likwidacji wilgotnych zagłębień terenu, miedz, pojedynczych drzew, zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
- niedopuszczanie do powstawania chaotycznej, rozrzuconej zabudowy,
- możliwe nie zwiększaniu sieci istniejących dróg,
- nie mnożenie istniejących energetycznych linii przekazowych, które stanowią barierę ekologiczną dla przemieszczeń zwierząt na osi północ - południe,
- niedopuszczenie do zaśmiecania terenu dzikimi wysypiskami śmieci.

Obszar V (Leszno - Zaborów oraz tereny przylegające do drogi nr 580)

Zabudowa wzdłuż dróg powinna przewidywać luki, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony przed zabudową regionalnego korytarza ekologicznego (chroniony jest jako grunt leśny KPN – Klomby).

II.9 Uwarunkowania kulturowe

II.9.1 Zarys historii

Najstarsze ślady osadnictwa na Równinie Błońskiej datowane są na 8 tys. lat p.n.e. Pierwsze ślady osadnictwa odnaleziono w dolinie rzeki Utraty.

Obecne tereny gminy Leszno znajdowały się w obszarze Puszczy Kampinoskiej. Był to kompleks lasów rozciągających się od Puszczy Kurpiowskiej do Puszczy Bolimowskiej. Jeszcze w XVII w. granicę pól uprawnych i południowego skraju Puszczy Kampinoskiej stanowiła rzeka Utrata, dzisiejsza granica Puszczy utrzymuje się mniej więcej od drugiej połowy XVIII w. dzięki temu, że lasy te stanowiły zastrzeżone rejony polowań królewskich.

W obszarze gminy Leszno najstarsze ślady osadnictwa zachowały się we wsi Korfowe, w postaci pozostałości grodziska obronnego. Grodzisko to zwane „Zamczyskiem” pochodzi z pierwszej połowy XI w. Położone na naturalnym wzniesieniu, zabezpieczonym od południa pasem bagien, uformowane zostało w kształcie niecki o średnicy około 44 m. Grodzisko otoczone było podwójnym pasem fos i wałów obronnych. Wewnątrz obwałowań znajdowały się zabudowania. Obecnie teren porośnięty jest lasem sosnowo – dębowym.

W 1526 r. gmina Leszno, położona w Księstwie Warszawskim, została wcielona do Korony. Po podziale administracyjnym Korony w 1569 r. gmina Leszno stała się częścią prowincji wielkopolskiej. Współczesny obszar gminy, podzielony granicą województwa Rawskiego i Mazowieckiego, stanowił część ziemi sochaczewskiej i warszawskiej. Obszar gminy podzielony był pomiędzy powiat Błoński, Warszawski i Sochaczewski. W XIX w. nastąpiły dalsze zmiany podziału administracyjnego obszaru gminy. Obszar gminy w jej obecnych granicach wchodził w obszar województwa warszawskiego, obwodu warszawskiego i wciąż znajdował się w trzech powiatach.

W XIX w. lasy przeszły w ręce prywatnych właścicieli prowadzących rabunkową gospodarkę leśną. Dalsze dotkliwe zniszczenia spowodowały obydwie wojny. Dopiero starania przyrodników zakończone w 1959 r. utworzeniem Kampinoskiego Parku Narodowego zakończyły procesy degradacji Puszczy.

Sieć osiedleńcza kształtuje się wzdłuż historycznego traktu królewskiego. Pierwsze wzmianki dotyczące osady z kościołem pochodzą z drugiej połowy XV w. i dotyczą Zaborowa. Sieć osiedleńcza w obszarze gminy wiąże się z rolniczym charakterem gospodarki w typie osiedli wiejskich przyfolwarcznych i wiejskich ulicówek.

Drugi etap rozwoju gospodarczego gminy wiąże się z uruchomieniem kolei warszawsko-wiedeńskiej w 1845 r., a następnie linii kolejowej Warszawa-Łowicz. Powstały zakłady przemysłowe związane z przetwórstwem płodów rolnych, jak cukrownia Michałów (uruchomiona w 1852 r.), cegielnie w „Kurach” i w Zaborówku – „Janówku”, gorzelnie w Wilkowej Wsi i Zaborowie.

Po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. większość ziem dawnego Mazowsza weszła w skład województwa warszawskiego. Aż do 1948 r. ziemie obecnej gminy Leszno należały do powiatów błońskiego, sochaczewskiego i warszawskiego, a następnie od 1948 r., po likwidacji powiatu błońskiego, do powiatu grodziskiego z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim. Od 1 lipca 1952 r. ziemie gminy Leszno, w większości znalazły się w powiecie pruszkowskim. Ostatecznie, współczesne granice gmina Leszno uzyskała pod koniec lat 70-tych XX w. Po 25 latach od reformy administracji w 1975 r. ziemie gminy Leszno znalazły się w nowoutworzonym powiecie warszawskim zachodnim.

II.9.2 Obiekty zabytkowe

Na terenie gminy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ich wykaz przedstawiają tabele 16 i 17.

Tabela 16. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość, adres	Obiekt	Datowanie	Nr w rejestrze zabytków	Data wpisu do rejestru zabytków	Stan zachowania
1.	Leszno ul. Warszawska 1	Kościół parafialny p.w. Narodzenia św. Jana Chrzciciela	1894-98	1645	09.01.1998	dobry
2.	Leszno ul. Warszawska 1	Ogrodzenie oraz teren wokół kościoła parafialnego p.w. Narodzenia św. Jana Chrzciciela	1894-98	1645	09.01.1998	dostateczny
3.	Leszno ul. Fabryczna 1	Park krajobrazowy przy dawnym pałacu Łuszczewskich	XVIII w., przekomponowany w XIX w.	1525	17.06.1992	bardzo dobry

4.	Leszno ul. Fabryczna 1	Ogrodzenie w zespole d. pałacu Łuszczewskich	XIX w.	1525	17.06.1992	bardzo dobry
5.	Leszno ul. Fabryczna 1	Brama w zespole d. pałacu Łuszczewskich	XIX w.	1525	17.06.1992	bardzo dobry
6.	Leszno ul. Fabryczna 1	Pałac Łuszczewskich	poł. XVIII w.	1054/495	26.03.1962	bardzo dobry
7.	Rochale Wielkie	Park krajobrazowy z zespołu dworsko - parkowego	II poł. XIX w.	987	14.08.1979	dobry
8.	Zaborów ul. Kościelna 5	Pałac z zespołu pałacowo-parkowego	1903-1905	1118/500	23.03.1962	bardzo dobry
9.	Zaborów ul. Kościelna 5	Park z zespołu pałacowo-parkowego	Pocz. XX w.	1118/500 1600	23.03.1962 29.11.1995	dobry
10.	Zaborów ul. Kościelna 5	Oficyna pałacowa z zespołu pałacowo- parkowego	poł. XIX w.	1600	29.11.1995	dostateczny
11.	Zaborów ul. Kościelna 5	Stajnia i wozownia z zespołu pałacowo- parkowego	1903	1600	29.11.1995	bardzo dobry
12.	Zaborów ul. Kościelna 5	Spichlerz z zespołu pałacowo-parkowego	poł. XIX w.	1600	29.11.1995	dostateczny
13.	Zaborów ul. Kościelna 5	Stodoła z zespołu pałacowo-parkowego	pocz. XX w.	1600	29.11.1995	dostateczny
14.	Zaborów ul. Kościelna 5	Obora z zespołu pałacowo-parkowego	pocz. XIX w.	1600	29.11.1995	dostateczny
15.	Zaborów ul. Kościelna 45	Budynek mieszkalny z zespołu pałacowo- parkowego (obecnie plebania)	I poł. XIX w.	1600	29.11.1995	bardzo dobry
16.	Zaborów ul. Kościelna	Kościół p.w. św. Anny z otoczeniem w promieniu 50 m	1791 przebudowa: 1839, 1905	1119/499	23.03.1962	bardzo dobry
17.	Zaborów ul. Kościelna	Ogrodzenie kościoła p.w. św. Anny z otoczeniem kościoła w promieniu 50 m	1791 przebudowa: 1839, 1905	1119/499	23.03.1962	bardzo dobry

18.	Zaborów ul. Leśna 2	Budynek d. kuźni (adaptowana w 1850 r. na szkołę elementarną, tzw. stara szkoła) z zespołu budynków szkolnych (wraz z terenem szkolnym, drzewostanem i ogrodzeniem)	1850	2-A	25.10.2000	dostateczny
19.	Zaborów ul. Stołeczna/Leśna	Zespół budynków szkolnych (tzw. nowa szkoła, wraz z terenem szkolnym, drzewostanem i ogrodzeniem)	pocz. XIX - 1935	2-A	25.10.2000	dostateczny
20.	Zaborów	Cmentarz rzymsko- katolicki (wraz ze starodrzewem)	ok. 1830	1465	10.02.1991	dobry
21.	Zaborówek	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	I poł. XIX w.	1120/1097	29.04.1975	bardzo dobry
22.	Zaborówek	Park w zespole pałacowo-parkowym	XIX w.	1120/1097	29.04.1975	bardzo dobry

źródło: opracowanie własne

Tabela 17. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków)

Lp.	Miejscowość, adres	Obiekt	Datowanie	Stan zachowania
1.	Grądy	Cmentarz mariawicki	1922	dobry
2.	Kępiaste 31	Obora	1910	dostateczny
3.	Leszno ul. Fabryczna 3	Dwór	I poł. XIX w.	dobry
4.	Leszno ul. Fabryczna 5	Cukrownia „Michałów” – portiernia	1856	dobry
5.	Leszno ul. Fabryczna 5	Cukrownia „Michałów” – budynek wagi	1919	dostateczny
6.	Leszno ul. Fabryczna 5	Cukrownia „Michałów” – ambulatorium	koniec XIX w.	dostateczny; przebudowane
7.	Leszno ul. Sochaczewska 67	Kościół p.w. św. Jana Chrzciciela Kościół Mariawitów	1906	dobry
8.	Leszno ul. Sochaczewska 67	Plebania d. klasztoru Mariawitów	1906	dobry
9.	Leszno ul. Sochaczewska 67	Dom mieszkalny d. klasztoru Mariawitów	1906	dostateczny

10.	Leszno ul. Warszawska	Cmentarz parafialny przy kościele p.w. Narodzenia św. Jana Chrzciciela	1834	dobry
11.	Wiktorów	Cmentarz z II wojny światowej	1945	dobry
12.	Wilkowa Wieś	Park		zły – relikw parku
13.	Zaborów ul. Leśna 1 (d. 36)	Chałupa	koniec XIX w.	dostateczny
14.	Zaborów ul. Stołeczna 182	Budynek mieszkalny (obecnie szkoła)	XIX/XX w.	dobry

źródło: opracowanie własne

II.9.3 Zabytki archeologiczne

Zabytki archeologiczne stanowią jedną z najciekawszych kategorii dziedzictwa kulturowego. W wielu przypadkach są jedynym źródłem informacji o rozwoju i charakterze osadnictwa na konkretnym terenie.

Stanowiska archeologiczne stanowią zachowane ślady dawnych grodzisk, osad i cmentarzysk, datowane na różne odległe okresy czasu. Na szczególną uwagę zasługuje stanowisko będące śladami grodziska ze wczesnego średniowiecza we wsi Korfowe.

Na terenie gminy ochroną konserwatorską objętych jest 112 stanowisk, z czego 2 wpisane są do rejestru zabytków. Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk (zabytków) archeologicznych, uwzględniające ich aktualny stan rozpoznania, zachowania i zagospodarowania, będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi ich stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

Tabela 18. Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Rodzaj obiektu	Nr w rejestrze zabytków	Numer stanowiska
1.	Zaborów	osada I-IV w. n.e.	C-62 z 21.11.1969 r.	56-63/22
2.	Korfowe	grodzisko (wczesne średniowiecze)	C-54 z 27.12.1965 r.	55-62/11

źródło: opracowanie własne

Tabela 19. Wykaz zabytków archeologicznych objętych ochroną konserwatorską

Nr Na rys. studium	Numer stanowiska	Obręb	Opis
1	56-62/1	Korfowe	ślady osadnictwa (mezolit)
2	55-62/2	KPN/Łubiec	ślady osadnictwa (epoka brązu)
3	55-62/3	KPN/Łubiec	ślady osadnictwa (mezolit, neolit)

4	55-62/4	KPN/Łubiec	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)
5	55-62/5	Korfowe	ślady osadnictwa (schyłek neolit-wczesna epoka brązu)
6	55-62/6	Łubiec	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu, średniowiecze, nowożytność)
7	55-62/7	KPN/Łubiec	ślady osadnictwa (epoka brązu)
8	55-62/8	Grabina	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)
9	55-62/9	Grabina	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu)
10	55-62/10	Łubiec	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)
11	55-62/11	Zamczysko	grodzisko wczesnośredniowieczne (XIII w.) (wpisane do rejestru zabytków)
12	55-62/15	Roztoka	osada (neolit, wczesna epoka brązu)
13	55-62/16	Roztoka	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)
14	55-62/17	Roztoka	ślady osadnictwa (okres wczesnośredniowieczny)
15	55-62/18	Roztoka	ślady osadnictwa (mezolit)
16	55-63/2	Ławy	ślady osadnictwa (neolit, średniowiecze)
17	55-63/3	Ławy	obozowisko (paleolit)
18	55-63/4	Ławy	ślady osadnictwa (starożytność)
19	55-63/5	Ławy	ślady osadnictwa (neolit, średniowiecze-nowożytność)
20	55-63/6	Ławy	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)
21	55-63/7	Ławy	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)
22	55-63/8	Ławy	ślady osadnictwa (okres halsztacki)
23	55-63/12	Wólka	osada (okres halsztacki), cmentarzysko (okres halsztacki)
24	56-61/12	Korfowe	ślady osadnictwa (wczesna i epoka brązu)
25	56-62/13	Leszno	osada (neolit-wczesna epoka brązu)
26	56-62/37	Kampinoski Park Narodowy	osada (wczesne fazy brązu)
27	56-63/19	Zaborów	osada (starożytność, młodszy okres wpływów rzymskich)
28	56-63/26	Wiktorów	osada (neolit, epoka brązu, okres wpływów rzymskich, średniowiecze, nowożytność)
29	56-63/35	Zaborówek	ślady osadnictwa (starożytność, średniowiecze)
29a	56-63/37	Zaborówek	ślady osadnictwa (starożytność, średniowiecze)
30	56-63/45	Wólka	osada (wczesna epoka brązu)
31	56-63/47	Wiktorów	ślady osadnictwa (starożytność)
32	56-63/48	Zaborów	osada (starożytność, wczesna epoka brązu, wczesne średniowiecze)
33	56-63/49	Zaborów	osada (starożytność)
34	56-63/50	Wiktorów	ślady osadnictwa (starożytność)
35	56-63/51	Wiktorów	osada (starożytność)
36a	56-61/13	Stelmachowo	osada (starożytność, okres wczesno i średniowiecza)
36	56-61/43	Powązki	znalezisko (starożytność)
37	56-61/46	Czarnów	osada (brąz-okres halsztacki)
38	56-61/49	Wilkowa Wieś	osada (starożytność, okres wpływów rzymskich)
39	56-61/51	Stelmachowo	osada (starożytność, epoka brązu, okres wczesnośredniowieczny)

40	56-61/55	Czarnów	osada (starożytność, późny okres wpływów rzymskich, okres wczesnośredniowieczny)
41	56-61/56	Trzciniec	osada (starożytność, mezolit, neolit, późny okres wpływów rzymskich)
42	56-61/57	Trzciniec	osada/cmentarzysko (starożytność)
43	56-61/58	Trzciniec	osada (starożytność, wczesna epoka brązu, okres halsztacki, późny okres wpływów rzymskich)
44	56-61/59	Stelmachowo	ślady osadnictwa (starożytność)
45	56-61/64	Gawartowa Wola	osada (starożytność, neolit, wczesne średniowiecze)
46	56-62/1	Szymanówek	osada (wczesna epoka brązu)
47	56-62/2	Szymanówek	osada (wczesna epoka brązu)
48	56-62/3	Powązki	osada (wczesna epoka brązu)
49	56-62/4	Powązki	osada (wczesna epoka brązu)
50	56-62/5	Marianów	osada (wczesna epoka brązu)
51	56-62/6	Marianów	osada (wczesna epoka brązu)
52	56-62/7	Wilkowa Wieś	osad (starożytność, okres wpływów rzymskich)
53	56-62/8	Powązki	osada (epoka brązu, okres wpływów rzymskich)
54	56-62/9	Powązki	osada (wczesna epoka brązu)
55	56-62/10	Powązki	osada/cmentarzysko (wczesna epoka brązu)
56	56-62/11	Marianów	osada (epoka brązu)
57	56-62/12	Grądy	osada (wczesna epoka brązu)
58	56-62/14	Leszno	osada (wczesna epoka brązu, epoka brązu, średniowiecze)
59	56-62/15	Leszno	osada (wczesna epoka brązu)
60	56-62/16	Wilkowa Wieś	ślady osadnictwa (starożytność, nowożytność)
61	56-62/17	Wilkowa Wieś	osada (okres wczesno i średniowieczny)
62	56-62/18	Wilkowa Wieś	osada (starożytność, okres wpływów rzymskich, okres wczesno i średniowieczny XII-XIII w.)
63	56-62/19	Wilkowa Wieś	osada (starożytność, późny okres wpływów rzymskich, okres wczesnośredniowieczny)
64	56-62/20	Wilków	osada (wczesna epoka brązu)
65	56-62/21	Grądy	osada (epoka brązu, średniowiecze)
66	56-62/22	Grądy	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)
67	56-62/23	Grądy	osada (starożytność)
68	56-62/27	Czarnów	ślady osadnictwa (nowożytność)
69	56-62/28	Czarnów	osada (nowożytność)
70	56-62/29	Czarnów	ślady osadnictwa (średniowiecze)
71	56-62/30	Czarnów	ślady osadnictwa (nowożytność)
72	56-62/31	Czarnów	ślady osadnictwa (starożytność, nowożytność)
73	56-62/32	Białuty	ślady osadnictwa (neolit), cmentarzysko (okres halsztacki-wczesny i środkowy okres lateński)
74	56-62/33	Białuty	ślady osadnictwa (starożytność, średniowiecze)
75	56-62/34	Białuty	osada (wczesne i średniowiecze, nowożytność)
76	56-62/35	Białuty	znalezisko/skarb (późny okres wpływów rzymskich)
77	56-62/36	Podrochale	ślady osadnictwa (nowożytność)
78	56-63/17	Zaborów	osada (starożytność, późny okres wpływów rzymskich)

79	56-63/18	Zaborów	ślady osadnictwa (późny okres lateński, późne średniowiecze, nowożytność)
80	56-63/20	Feliksów	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)
81	56-63/21	Zaborów	osada (starożytność, wczesne średniowiecze, średniowiecze)
82	56-63/22	Zaborów	osada (I-IV w. n.e.) osada (późny okres lateński, wczesny i środkowy okres wpływów rzymskich), miejsce produkcji żelaza (późny okres lateński, okres wpływów rzymskich) (wpisany do rejestru zabytków)
83	56-63/23	Zaborów	osada (młodszy okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze), miejsce produkcji żelaza
84	56-63/24	Zaborów	osada (starożytność, późny okres wpływów rzymskich), miejsce produkcji hutniczej (okres wpływów rzymskich)
85	56-63/25	Zaborów	ślady osadnictwa (okres halsztacki)
86	56-63/31	Zaborów	ślady osadnictwa (nowożytność XVI-XIX w.)
87	56-63/32	Zaborów	osada (późne średniowiecze)
88	56-63/33	Zaborów	ślady osadnictwa (starożytność, nowożytność XVI-XIX w.)
89	56-63/34	Zaborów	ślady osadnictwa (nowożytność XVI-XIX w.)
90	56-63/36	Zaborówek	osada (epoka brązu, okres halsztacki, późny okres wpływów rzymskich)
91	56-63/38	Zaborówek	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu), miejsce produkcji hutniczej (okres wpływów rzymskich)
92	56-63/46	Feliksów	osada (nowożytność)
93	57-62/2	Białuty	miejsce produkcji żelaza z okresu średniowiecza
94	57-62/30	Rochaliki	osadnictwo starożytne i nowożytne
95	57-62/54	Rochale Wielkie (PGR)	cmentarzysko
96	57-63/28	Łązniewek	osada średniowieczna i ślady osadnictwa z okresu neolitu

źródło: opracowanie własne

Ochronie podlegają również pozostałości archeologiczne wzmiankowanej od 1239 r. wsi Zaborów.

Ponadto, na terenie gminy Leszno w Archeologicznym Zdjęciu Polski znajdują się stanowiska o nieustalonej lokalizacji, wskazane najczęściej na podstawie archiwalnych materiałów:

- 55-62/21 – Roztoka – ślady osadnictwa (neolit)
- 55-62/22 – Roztoka – ślady osadnictwa (epoka brązu)
- 55-62/23 – Łubiec – ślady osadnictwa (paleolit)
- 55-62/24 – Roztoka – ślady osadnictwa (paleolit)
- 56-61/73 – Korfowe – ślady osadnictwa (neolit)
- 56-61/74 – Korfowe – znalezisko (epoka brązu)
- 56-61/75 – Korfowe – znalezisko (neolit, brąz)
- 56-61/76 – Korfowe – znalezisko (epoka brązu)
- 56-61/77 – Korfowe – znalezisko (epoka brązu)
- 56-61/78 – Korfowe – znalezisko (neolit)
- 56-61/79 – Czarnów – okolice – znalezisko luźne (neolit)
- 57-62/55 – Rochale Wielkie (PGR) – cmentarzysko
- 56-63/52 – Wólka – skarb/monet (XVII w.)

- 56-62/24 – Leszno – skarb (okres wpływów rzymskich)
- 56-62/25 – Leszno – cmentarzysko (późny okres lateński-okres wpływów rzymskich)
- 56-62/26 – Leszno – znalezisko z okresu wpływów rzymskich
- 56-62/38 – Leszno – ślady osadnictwa (neolit, okres wpływów rzymskich), osada/cmentarzysko (wczesna epoka brązu), cmentarzysko (wczesny okres lateński)

II.9.4 Ochrona obiektów kultu i pamięci narodowej oraz krajobrazu kulturowego

Obiektami stanowiącymi istotny element dziedzictwa kulturowego gminy są również kapliczki i miejsca pamięci, spośród których w szczególności wymienić należy:

- krzyże i kapliczki często stawiane na granicy majątków np. PGR Leszno, Wiktorów, Gawartowa Wola, Powązki, Wilkowa Wieś, Łubiec, Zaborów, Zaborówek, krzyż na granicy z gminą Błonie (dawny majątek Rochale),
- cmentarz mogiła powstańcza w lesie Zaborowa,
- pomnik w Lesznie na placu przed Urzędem Gminy,
- obelisk przy szkole w Zaborowie.

II.9.5 Pomniki historii i parki kulturowe

Na terenie gminy Leszno nie występują obiekty wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO, jak również obiekty uznane przez Prezydenta RP za pomniki historii. Na terenie gminy nie ustanowiono parku kulturowego.

II.9.6 Ocena funkcjonowania obiektów i obszarów zabytkowych

Stan zachowania oraz funkcjonowania obiektów i obszarów zabytkowych na terenie gminy Leszno jest zróżnicowany – od złego po bardzo dobry. Część obiektów i obszarów zabytkowych zachowana jest w dobrym, niejednokrotnie nawet w bardzo dobrym stanie. Dotyczy to głównie obiektów, które pozostają w ciągłym użytkowaniu (część wykorzystywana jest na cele mieszkalne, część na cele usługowe), bowiem obiekty te poddawane są z reguły regularnym zabiegom, konserwacjom, zachowującym je w dobrym stanie technicznym. Należy jednak zwrócić uwagę, że w przypadku części z nich, w wyniku przeprowadzanych robót budowlanych, doszło do przekształceń w bryłach obiektów, a także utraty niektórych oryginalnych detali architektonicznych. Niektóre obiekty jednak są w stanie jedynie dostatecznym, pomimo pozostawania w użytkowaniu. Poddawane są podstawowym, niezbędnym działaniom służącym ich utrzymaniu, jednak ich stan ulega stopniowemu pogorszeniu. Przyczyny tego można doszukiwać się w fakcie, iż większość obiektów zabytkowych na terenie gminy pozostaje we własności prywatnej, a koszty ich utrzymania i ewentualnych prac remontowych przekraczają możliwości finansowe właścicieli. W najgorszym stanie pozostaje relikwiant dawnego parku w Wilkowej Wsi, wobec którego nie są podejmowane prace rewitalizacyjne, nasadzeniowe, pielęgnacyjne, wobec czego utracił swój parkowy i zabytkowy charakter. Zatarło się w nim oryginalne założenia kompozycyjne, a oryginalna roślinność, w tym starodrzew, zachowała się w niewielkim stopniu.

Bezpośrednim zagrożeniem dla zachowania obiektów i obszarów zabytkowych jest nie podejmowanie działań i właściwych zabiegów służących utrzymaniu lub poprawie ich stanu, co może skutkować stopniową degradacją, aż do całkowitego zniszczenia lub zaniku włącznie. Dodatkowo niekorzystny wpływ mogą mieć również działania podejmowane na terenach sąsiednich, takich jak na przykład realizacja w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy niedostosowanej układem, skalą, formą czy kolorystyką, bądź też realizacja zainwestowania bez poszanowania ekspozycji widokowej zabytków, ich układu kompozycyjnego czy osi i dominant widokowych. Wszelkie tego rodzaju działania prowadzić mogą do zaburzenia oryginalnych, historycznych walorów obiektów.

Korzystny z punktu widzenia zachowania i funkcjonowania obiektów i obszarów zabytkowych na terenie gminy jest fakt, że większość z nich znajduje się na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których to ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów zostały określone po wcześniejszym uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Tym samym funkcja, bryła i gabaryty zabudowy, materiały i kolorystyka, a także zasady ekspozycji określone zostały z uwzględnieniem wartości historycznych obiektów i obszarów.

II.10 Układ komunikacyjny

Na układ drogowy w gminie Leszno składają się następujące drogi:

- wojewódzkie:
 - nr 580 (Warszawa – Stare Babice – Kampinos – Żelazowa Wola – Sochaczew),
 - nr 579 (Kazuń Polski – Grodzisk Mazowiecki – Radziejowice),
 - nr 888 (Święcice – Myszczyn – Zaborów);
- powiatowe:
 - nr 4109W (Wąsy – Białutki w gminie Błonie),
 - nr 4110W (Zaborówek – Wąsy – Kopytów w gminie Błonie),
 - nr 4111W (Zaborów – Wólka),
 - nr 4112W (Wyględy – Wólka),
 - nr 4113W (od drogi nr 579 – Wawrzyszew w gminie Błonie – do drogi nr 4115W Walentów – Podrochale),
 - nr 4114W (Gawartowa Wola – Trzciniec – Krubice w gminie Kampinos),
 - nr 4115W (Bramki Ludne w gminie Błonie – Nowy Łuszczewek w gminie Błonie – Czarnów – Grądy),
 - nr 4116W (Wilkowa Wieś – Czarnów),
 - nr 4120W (Wąsy – Pilaszków w gminie Ożarów Mazowiecki);
- gminne.

Głównymi osiami komunikacyjnymi gminy dla transportu zbiorowego i indywidualnego są drogi wojewódzkie nr 580 i 579, które służą powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym gminy. Ponadto przez teren gminy przebiega droga wojewódzka nr 888 łącząca drogę wojewódzką nr 580 z drogą krajową nr 92 (tzw. „trasa poznańska”, biegnie przez Zaborów, Myszczyń i Świącice). Powyższy układ komunikacyjny wspierany jest systemem dróg powiatowych i gminnych, które mają znaczenie głównie w powiązaniach wewnętrznych gminy. Zapewniają one obsługę komunikacyjną poszczególnych miejscowości oraz powiązania między nimi. Wraz z rozwojem zabudowy sieć dróg gminnych ulega systematycznemu rozwojowi i modernizacji. Dla części nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej w formie osiedlowej, obsługujący je układ dróg wewnętrznych powstaje jako system prywatnych dróg wewnętrznych.

Natężenie ruchu na drogach wojewódzkich jest znaczne, szczególnie w godzinach szczytu, kiedy to mieszkańcy podwarszawskich miejscowości przemieszczają się do i z pracy w Warszawie.

Na terenie gminy wyznaczony jest zamienny korytarz dla drogi wojewódzkiej nr 580. Korytarz ten utrzymany jest w sporządzanych i obowiązujących planach miejscowych poszczególnych miejscowości.

Komunikacja zbiorowa funkcjonuje w oparciu o linie autobusowe, w tym również prywatne.

Komunikacja rowerowa jest popularnym sposobem przemieszczania się, stanowi też popularną formę rekreacji. Bariere dla rozwoju tego rodzaju komunikacji stanowi przede wszystkim brak odpowiedniej infrastruktury. W większości przypadków komunikacja rowerowa przebiega wspólnie z samochodową, w ciągach istniejących dróg. W szczególności w przypadku dróg o wysokim natężeniu ruchu wiąże się to z wzmożonym zagrożeniem wystąpienia kolizji i sprawia, że transport rowerowy jest mniej chętnie wybierany.

W istniejącym układzie komunikacyjnym gminy za niekorzystne i nieprawidłowe należy uznać kolizyjność przebiegu dróg o znaczeniu ponadlokalnym przez tereny zainwestowane i teren KPN oraz brak czytelnych powiązań komunikacyjnych wschód-zachód, alternatywnych dla drogi nr 580 i umożliwiających powiązania wewnątrz gminy z pominięciem tej drogi.

II.11 Infrastruktura techniczna

II.11.1 Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia w wodę gminy Leszno oparty jest w znacznej części na zorganizowanych wodociągach, w części na indywidualnych studniach gospodarskich. Woda dla wodociągów systemowych ujmowana jest z poziomu czwartorzędowego i sporadycznie trzeciorzędowego, studnie kopane indywidualnie czerpią wodę z płytkiego poziomu wodonośnego. Studnie kopane bazują na płytkich przypowierzchniowych przewarstwieniach czwartorzędowych. Wody te wykazują antropogeniczne zanieczyszczenia bakteriologiczne oraz wysoki ponadnormatywny poziom zanieczyszczeń chemicznych. Szczególnie wysokie stężenia metali ciężkich naturalnego pochodzenia, zawierają wody w obrębie Równiny Łowicko – Błońskiej (tzw. kaskada geochemiczna rejonu Warszawy).

Dane GUS o sieci wodociągowej w gminie Leszno za 2020 rok:

- korzystający z instalacji: 84,8% ogółu ludności;
- długość czynnej sieci rozdzielczej: 135,5 km;
- sieć wodociągowa na 100 km²: 108,3 km;
- połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania: 2 786 szt.;
- woda dostarczona gospodarstwom domowym: 391,8 dam³;
- ludność korzystająca z sieci wodociągowej: 8 625 osób;
- zużycie wody z wodociągów: 38,4 m³/1 mieszkańca.

Gmina zaopatrywana jest w wodę z własnych ujęć w postaci studni głębinowych zlokalizowanych w Feliksowie, Gawartowej Woli i Czarnowie (oligocen), przy wszystkich ujęciach pracują stacje uzdatniania wody (SUW):

- Feliksów

Źródłem wody są trzy studnie wiercone: studnia nr 1 o głębokości 29,0 m i wydajności eksploatacyjnej 70 m³/h, studnia nr 2 o głębokości 34,5 m i wydajności eksploatacyjnej 77,0 m³/h oraz studnia nr 3 o głębokości 38,5 m i wydajności eksploatacyjnej 83,0 m³/h. Według pozwolenia wodno – prawnego średniodobowy pobór wody nie powinien przekraczać 2230 m³/d.

Ogólne zapotrzebowanie w wodę tych obszarów wg operatu wodno – prawnego wynosi 381,3m³/h tj. 4525,6 m³/dobę. Źródło posiada zbiorniki wyrównawcze o objętości 2x300m³.

Ze względu na warunki geologiczne i hydrogeologiczne wokół ujęć zaprojektowano sanitarną strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

- Gawartowa Wola

Źródłem wody są dwie studnie: studnia nr 2 o głębokości 20,8 m i studnia nr 3 o głębokości 28,5 m. Wg pozwolenia wodno – prawnego pobór wody nie może przekraczać: dla studni nr 2 maksymalnie 21 m³/h (średnio 316 m³/dobę) a dla studni nr 3 maksymalnie 30 m³/h (średnio 316 m³/dobę). Ogólne zapotrzebowanie w wodę tych obszarów wg operatu wodno – prawnego wynosi 23m³/h tj. średnio 210 m³/dobę. Źródło nie posiada zbiorników wyrównawczych.

- Czarnów

Źródłem wody są dwie studnie ujmujące wodę z utworów trzeciorzędowych oligoceńskich o głębokości 231 m każda. Ogólne zapotrzebowanie w wodę tych obszarów wg operatu wodno – prawnego wynosi maksymalne 60 m³/h a średnie 427 m³/dobę. Zatwierdzone zasoby ujęcia wynoszą 56m³/h. Źródło posiada zbiorniki wyrównawcze o objętości 2x50m³. Ujęcie obejmuje swym zasięgiem miejscowości: Czarnów, Towarzystwo Czarnów, Szadkówek, Szymanówek, Wilkowa Wieś, Wilków, Plewniak, Podrochale, Grądky, Grądy, Marianów, Walentów, Korfowe, Powązki i część Leszna.

Ujęcia w Feliksowie i Czarnowie stanowią połączony system wodociągowy i obsługują cały teren gminy, oprócz Gawartowej Woli, która obsługiwana jest z własnego ujęcia. Miejscowością bez systemu wodociągowego jest wieś Roztoka. Ujęcie w Feliksowie zaopatruje także wieś Pilaszków oraz Myszczyn w gminie Ożarów oraz częściowo wieś Borzęcin na terenie gminy Stare Babice.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne wyróżnia się strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Dla wszystkich ujęć wody w gminie Leszno wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej o promieniu do 10 m wokół studni, a dla ujęcia w Feliksowie również strefę ochrony pośredniej.

II.11.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Kanalizacja sanitarna

Gmina Leszno nie posiada własnej oczyszczalni ścieków komunalnych. Ścieki sanitarne z rejonu miejscowości Leszno są odprowadzane systemem grawitacyjno – pompowym do głównej pompowni ścieków zlokalizowanej przy ul. Fabrycznej, skąd dwoma kolektorami tłoczonymi 2x1600 mm transportowane są do oczyszczalni ścieków w Błoniu. Ścieki bytowo – gospodarcze z pozostałej części gminy gromadzone w zbiornikach bezodpływowych dowożone są do punktu zlewnego zlokalizowanego przy pompowni głównej i stamtąd również odprowadzane do oczyszczalni w Błoniu.

Dane GUS o sieci kanalizacyjnej w gminie Leszno za 2020 rok:

- korzystający z instalacji: 32% ogółu ludności;
- długość czynnej sieci kanalizacyjnej: 28,1 km;
- sieć kanalizacyjna na 100 km²: 22,5 km;
- połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania: 758 szt.;
- ścieki odprowadzone: 340 dam³;
- ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej: 3251 osób.

Kanalizacja deszczowa

Gmina Leszno nie posiada zorganizowanego systemu odprowadzania wód opadowych. Podstawowym odbiornikiem wód deszczowych jest rzeka Utrata oraz rowy podstawowe, kanały melioracyjne i rowy wzdłuż dróg.

II.11.3 Zaopatrzenie w gaz

Teren gminy Leszno zgazyfikowany jest głównie w rejonie centralnym (Leszno) i końcówek sieci gazowej w sąsiednich gminach. Źródłem zasilania w gaz dla gminy jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 mm Mory – Błonie – Piotrków, od którego gaz doprowadzany jest gazociągiem wysokiego ciśnienia DN80 mm PN6,3 MPa do stacji redukcyjno – pomiarowej I^o „Leszno” zlokalizowanej przy ul. Lipowej. Nominalna wydajność stacji to 3000 Nm³/h. Ze stacji w kierunku gminy wyprowadzany jest gazociąg średniego ciśnienia DN150 mm i na bazie tego gazociągu budowana jest sieć rozdzielcza. Miejscowości skrajne

w stosunku do tej sieci zasilane są z sieci gazowych sąsiednich gmin (Ożarów Mazowiecki i Stare Babice).

Dane GUS o sieci gazowej w gminie Leszno za 2020 rok:

- korzystający z instalacji: 48,7% ogółu ludności;
- długość czynnej sieci ogółem (tylko sieć rozdzielcza): 77 145 m;
- sieć rozdzielcza na 100 km²: 61,7 km;
- czynne przyłącza do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych: 1681 szt.;
- odbiorcy gazu: 2063 gospodarstw domowych;
- odbiorcy gazu ogrzewający mieszkania gazem: 1192 gospodarstw domowych;
- zużycie gazu: 29 045 MWh;
- zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań: 29 932 MWh;
- ludność korzystająca z sieci gazowej: 4951 osób.

II.11.4 Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy Leszno nie występuje scentralizowany system zaopatrzenia w ciepło. Potrzeby cieplne pokrywane są w oparciu o rozproszone źródła ciepła. Zaopatrzenie w ciepło gminy odbywa się z kotłowni lokalnych oraz z indywidualnych źródeł wykorzystujących: gaz, olej opałowy, piece kaflowe, energię elektryczną. O wyborze medium decyduje kryterium ekonomiczne. Zbiorcze kotłownie w osiedlach zakładowych zostały zlikwidowane.

II.11.5 Elektroenergetyka

Obiekty odbiorców energii elektrycznej lokalizowanych na terenie gminy zasilane są za pomocą kablowo – napowietrznej sieci zasilającej – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Błonie. Rezerwowymi stacjami dla gminy są stacja 110/15 kV Ożarów Mazowiecki i Sochaczew.

Istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV składa się ze stacji transformatorowych słupowych i wieżowych 15/0,4 kV zasilanych liniami napowietrznymi w układzie promieniowym. Stan techniczny w/w urządzeń jest zadowalający. Jej układ i parametry techniczne dostosowane są do aktualnych potrzeb bez rozwoju. Zapotrzebowanie mocy w odniesieniu do szczytu energetycznego przez istniejących odbiorców w gminie ocenia się na 3,55-4.5 MW.

Przez teren gminy tranzytem przebiegają następujące linie elektroenergetyczne najwyższych napięć:

- jednotorowa napowietrzna linia 400 kV relacji Płock – Ołtarzew,
- jednotorowa napowietrzna linia 220 kV relacji Podolszyce – Mory,
- jednotorowa napowietrzna linia 220 kV relacji Sochaczew – Ołtarzew.

Na niewielkim odcinku południowy kraniec gminy znajduje się również w pasie technologicznym jednotorowej linii napowietrznej 400 kV relacji Ołtarzew – Rogowiec.

II.11.6 Gospodarka odpadami

Odpady komunalne z nieruchomości zamieszkałych z terenu gminy Leszno odbierane są przez firmę wybraną w trybie przetargu nieograniczonego. Odpady komunalne z pozostałych

posesji (nieruchomości niezamieszkałe) odbierane były przez podmioty wpisane do Rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, prowadzonego przez Wójta Gminy Leszno.

Gmina Leszno nie posiada własnego składowiska odpadów, ani zakładu unieszkodliwiania. Na terenie gminy funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), dostępny dla mieszkańców objętych gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi, zlokalizowany jest przy Urzędzie Gminy Leszno. W punkcie odbierane są następujące rodzaje odpadów komunalnych: zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny, odpady budowlane i rozbiórkowe, przeterminowane leki i chemikalia, zużyte baterie i akumulatory, odpady ulegające biodegradacji, zużyte opony, meble i inne wielkogabaryty, zużyte świetlówki, popiół, papa, papier, tworzywa sztuczne, metal, szkło, opakowania wielomateriałowe.

Tabela 20. Ilość odpadów komunalnych wytwarzanych na terenie gminy Leszno w 2020 r.

L.p.	Kod odpadu i rodzaj	Ilość w Mg
1.	20 02 01 Odpady ulegające biodegradacji	957,2600
2.	15 01 06 Zmieszane odpady opakowaniowe	278,5800
3.	15 01 07 Opakowania ze szkła	245,6500
4.	15 01 01 Opakowania z papieru i tektury	212,2000
5.	20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	2499,4879
6.	20 01 99 Inne niewymienione frakcje zbierane w sposób selektywny	97,4800
7.	17 09 04 Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	64,2200
8.	20 03 07 Odpady wielkogabarytowe	128,9300
9.	20 01 32 Leki inne niż wymienione w 20 01 31	0,0950
10.	17 01 07 Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	5,9000
Łączna masa odebranych odpadów komunalnych w tonach [Mg]		4519,8929

źródło: dane UG

II.12 Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz zagrożenia

II.12.1 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują wzdłuż rzeki Utraty i sporządzone zostały dla nich mapy zagrożenia powodziowego, na których wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Jak wynika z map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, w gminie Leszno na obszary szczególnego zagrożenia powodzią składają się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).

Ponadto na obszarze gminy występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%). Nie wyznaczono natomiast obszarów,

na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) – te w odniesieniu do rzeki Utraty znajdują się jedynie na terenie gminy Błonie.

Zagospodarowanie i możliwości rozwoju na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią są ograniczone, a na ich obszarach obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa Prawo wodne.

II.12.2 Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof

Na terenie gminy Leszno nie występują obszary osuwania się mas ziemnych czy innych naturalnych katastrof.

II.12.3 Obszary zagrożenia jakości wód podziemnych

W Studium wskazuje się obszar silnie zagrożonej jakości wód poziomu wodonośnego, który obejmuje część miejscowości Leszno. W obszarze tym należy wykluczyć:

- lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- przechowywanie i składowanie odpadów promieniotwórczych;
- wprowadzanie ścieków do wód lub ziemi, poza oczyszczonymi ściekami z oczyszczalni przydomowych oraz oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi;
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz ropy naftowej, a także rurociągów do ich transportu z wyłączeniem gazu płynnego.

II.12.4 Ograniczenia wynikające z sieci lotnisk i lądowisk

Obszar gminy Leszno znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN): radioodległociomierza, radiolatarni ogólnokierunkowej oraz radaru meteorologicznego.

Lotnicze urządzenia naziemne to obiekty, których budowa i eksploatacja jest celem publicznym, którym zapewnia się odpowiednie środki ochrony, aby zabezpieczyć je przed uszkodzeniem lub zakłóceniami w ich działaniu oraz które nie mogą być zakłócone i których działanie nie może być negatywnie zmienione przez źródła promieniowania lub obecność stałych bądź ruchomych przedmiotów.

II.12.5 Strefy sanitarne wokół cmentarzy

Na terenie gminy funkcjonują trzy czynne cmentarze w Lesznie, Grądach i Zaborowie.

Wokół cmentarzy czynnych należy zachować strefy wynoszące:

- do 50 m od granic cmentarza w której zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego, a dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży,

- od 50 m do 150 m od granic cmentarza, w której dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
- do 150 m od granic cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

II.12.6 Strefy wokół ropociągu

Przez teren gminy, na północ od drogi nr 580, biegnie dalekosiężny rurociąg naftowy Ø250 mm, dla którego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie ustalono minimalną szerokość strefy bezpieczeństwa na 12 m, przy czym jej środek stanowi oś rurociągu. Wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów oraz zalesienie. Dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury oraz komunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W strefie tej należy pozostawić nawierzchnię gruntową do wykorzystania jako drogę eksploatacyjną dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń. Na terenach otwartych w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5 m od rurociągu. Do bieżącej obsługi rurociągu naftowego i linii światłowodowej należy przyjąć pasy eksploatacyjne o szerokości 6 m (po 3 m od osi) dla rurociągu i 2 m (po 1 od osi) dla linii światłowodowej. Farmy fotowoltaiczne, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, tereny obejmujące zieleń urządzoną oraz sportu i rekreacji, place gier i zabaw, parkingi, miejsca postojowe, a także tereny proponowane do zalesienia i zadrzewienia należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego. Planowane obiekty wysokościowe takie jak np. wieże i maszty telekomunikacyjne należy sytuować od osi rurociągu naftowego w odległości nie mniejszej od całkowitej ich wysokości powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa.

II.12.7 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Leszno wyznaczony jest obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, obejmujący tereny w sołectwach Gawartowa Wola, Leszno Południe i Zaborów. Obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz w przynajmniej jednej spośród sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno – funkcjonalnej i technicznej, stanowi obszar zdegradowany. Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją wskazanych powyżej zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.

Wyznaczenie obszarów – zdegradowanego i rewitalizacji jest niezbędne do opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji, który stanowić będzie podstawowe narzędzie prowadzenia rewitalizacji, zapewniające kompleksowość działań oraz ścisłą współpracę ze

społecznością lokalną. Na chwilę obecną gmina nie przyjęła jeszcze Gminnego Programu Rewitalizacji.

II.12.8 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie gminy Leszno nie znajdują się tereny stanowiące tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Jednak na terenie gminy Leszno znajdują się strefy ochronne terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy zlokalizowany w gminie Stare Babice w obrębach Borzęcin Duży i Mariew:

- strefa ochronna ustalona na podstawie protokołu prac Komisji do spraw ustalania strefy ochronnej terenu zamkniętego, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 29.06.2015 r.,
- strefa ochronna ustanowiona decyzją Naczelnego Architekta Warszawy z 1984 r., wydaną na wniosek Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie Nr 0569 z dnia 01.06.1983 r.

Strefa ochronna terenu zamkniętego jest to strefa w kształcie koła o promieniu 3000 m składająca się z:

- obszaru wyłączonego z zainwestowania, w którym zabrania się wznoszenia zabudowy stałej i tymczasowej, organizowania ośrodków wczasowych, obozowisk, polowań itp. dla turystów krajowych i zagranicznych. Zezwala się na korzystanie z dróg gruntowych rolnikom posiadającym pola uprawne w tym obszarze.
- obszaru wymagającego ograniczeń w inwestowaniu, na którym obowiązują uzgodnienia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów itp., których wysokość lub oddziaływanie zakłócające może ograniczyć możliwości bojowe obiektu. Wydanie zgody na lokalizację zabudowy stałej (tymczasowej) uzgadniane z właściwymi organami wojskowymi.

W granicach gminy Leszno w strefie ochronnej terenu zamkniętego wydzielono strefę A (1 kPa), strefę B (3 kPa) i strefę C (5 kPa), w których obowiązują następujące ograniczenia:

- strefa A (1 kPa) – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej gromadzącej dużą liczbę osób,
- strefa B (3 kPa) – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej gromadzącej dużą liczbę osób oraz zakaz wznoszenia zabudowy zwartej, autostrad i dróg o dużym natężeniu ruchu,
- strefa C (5 kPa) – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej gromadzącej dużą liczbę osób, zakaz wznoszenia zabudowy zwartej, autostrad i dróg o dużym natężeniu ruchu oraz zakaz wznoszenia zabudowy rozproszonej.

II.13 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

II.13.1 Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych

Wnioski z analiz ekonomicznych

Na terenie gminy Leszno najwięcej podmiotów gospodarczych prowadzi działalność z zakresu handlu hurtowego i detalicznego oraz naprawy pojazdów (ponad 21% wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych). Zazwyczaj jest to działalność usługowa na skalę lokalną, służąca spełnianiu potrzeb mieszkańców gminy. Usługi skupiają się głównie w dwóch centrach lokalnych gminy – Lesznie i Zaborowie oraz zlokalizowane są wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580, występują też w postaci pojedynczych punktów usługowych na terenach pozostałych miejscowości. Terenów szeroko pojętej aktywności gospodarczej, obejmującej swoją działalnością usługi, produkcję i magazynowanie, jest w gminie niezbyt dużo i często stanowią enklawy dawnych fabryk i obiektów produkcyjnych bądź dawnych państwowych gospodarstw rolnych. O tyle, o ile zapewnione są tereny rozwojowe dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz zapewniających obsługę mieszkańców i zaspokajających ich codzienne potrzeby, tak niewiele jest terenów rozwojowych pod szeroki katalog aktywności gospodarczej i różnicowany charakter. Każdego roku obserwowany jest wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych.

Pomimo, że w ostatnich latach obserwuje się stopniowe zmniejszanie się powierzchni upraw rolnych na rzecz wprowadzania zabudowy, to działalność rolnicza w dalszym ciągu stanowi istotną gałąź lokalnej gospodarki. Jednak należy liczyć się z tym, że w najbliższym czasie w dalszym ciągu kontynuowane będzie stopniowe przekształcanie gruntów rolnych w tereny zabudowane. W przypadku gruntów najwyższych klas, dla których zmiana użytkowania uwarunkowana jest zgodą na przeznaczenie na cele nierolnicze ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, oraz terenów o mniejszej atrakcyjności inwestycyjnej, przewiduje się zachowanie ich rolniczego użytkowania, jednak nie przewiduje się rozwoju rolnictwa w porównaniu do stanu istniejącego.

Wnioski z analiz środowiskowych

Gmina Leszno, ze względu na położenie w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jego otulinie oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, wyróżnia się istotnie pod względem terenów cennych przyrodniczo. Objęte ochroną prawną formy ochrony przyrody warunkują i determinują możliwości inwestowania czy sposób zagospodarowania i użytkowania znacznych powierzchni w obszarze gminy. Rozwój zainwestowania na terenach chronionych jest niejednokrotnie wykluczony lub istotnie ograniczony, a jego zakres określają przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Jednocześnie Puszcza Kampinowska sprzyja rozwojowi funkcji rekreacji i turystyki, przy konieczności zachowania ich skali na poziomie zapewniającym właściwe funkcjonowanie przyrodnicze terenów chronionych.

W drugiej kolejności istotnym walorem gminy Leszno są też wysokiej jakości gleby o najwyższej przydatności dla rolnictwa. Grunty klas I-III podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze, a ich zmiany dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po wcześniejszym uzyskaniu odpowiedniej zgody od ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. W ostatnich latach zauważalne jest jednak

zjawisko zaprzestania użytkowania rolniczego ziemi i zmniejszania się liczby gospodarstw rolnych, co spowodowane jest niską dochodowością gospodarstw, starzeniem się ludności zajmującej się rolnictwem, odpływem ludzi w młodym wieku do miast.

Wnioski z analiz społecznych

W ciągu kilku ostatnich lat liczba mieszkańców gminy Leszno była zmienna. Należy jednak zwrócić uwagę, że w ostatnich latach przyrost naturalny był ujemny, a wzrost liczby ludności wynikał z napływu nowych mieszkańców spoza obszaru gminy. Dodatkowo obserwując procesy inwestycyjne w większej skali i biorąc pod uwagę wyczerpujące się tereny inwestycyjne na rynku warszawskim oraz zauważalny wzrost zainteresowania inwestowaniem w gminach okołowarszawskich, należy się spodziewać regularnego zwiększania się zapotrzebowania na rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz przyrostu liczby mieszkańców gminy Leszno.

Aktualnie obiekty infrastruktury społecznej w zakresie edukacji, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, kultury i kultury fizycznej zapewniają odpowiednią obsługę mieszkańców. W przyszłości, w miarę ze zwiększającą się liczbą mieszkańców, być może zaistnieje potrzeba zwiększenia dostępności do obiektów infrastruktury społecznej i należy na bieżąco monitorować sytuację w tym zakresie. Należy również zauważyć, że część potrzeb zaspokajana jest również przez placówki prywatne, a część rodziców decyduje się posyłać dzieci do placówek w pobliżu miejsca pracy, a nie miejsca zamieszkania.

II.13.2 Prognozy demograficzne

Metodyka

Podstawę obliczeń stanowiła rzeczywista liczba mieszkańców na dzień 31 grudnia 2021 roku. Do stworzenia prognozy wykorzystano dane pochodzące z „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050” opracowanej w 2014 roku przez Główny Urząd Statystyczny. W przytoczonym opracowaniu określona została prognozowana liczba mieszkańców powiatów ogółem oraz z podziałem na miasto i wieś w każdym roku od 2014 do 2050. Do wykonania niniejszej prognozy przyjęto założenie, że liczba mieszkańców we wszystkich wsiach powiatu warszawskiego zachodniego będzie wzrastała dokładnie tak samo (procentowy przyrost liczby mieszkańców danej wsi w danym roku w stosunku do liczby jej mieszkańców w roku poprzednim będzie równy na całym terenie powiatu). Następnie na podstawie danych pochodzących ze wspomnianego wcześniej opracowania obliczono prognozowany procentowy przyrost liczby mieszkańców wsi na terenie powiatu, który dalej został wykorzystany do wyliczenia prognozowanej liczby ludności w gminie Leszno do 2050 r.

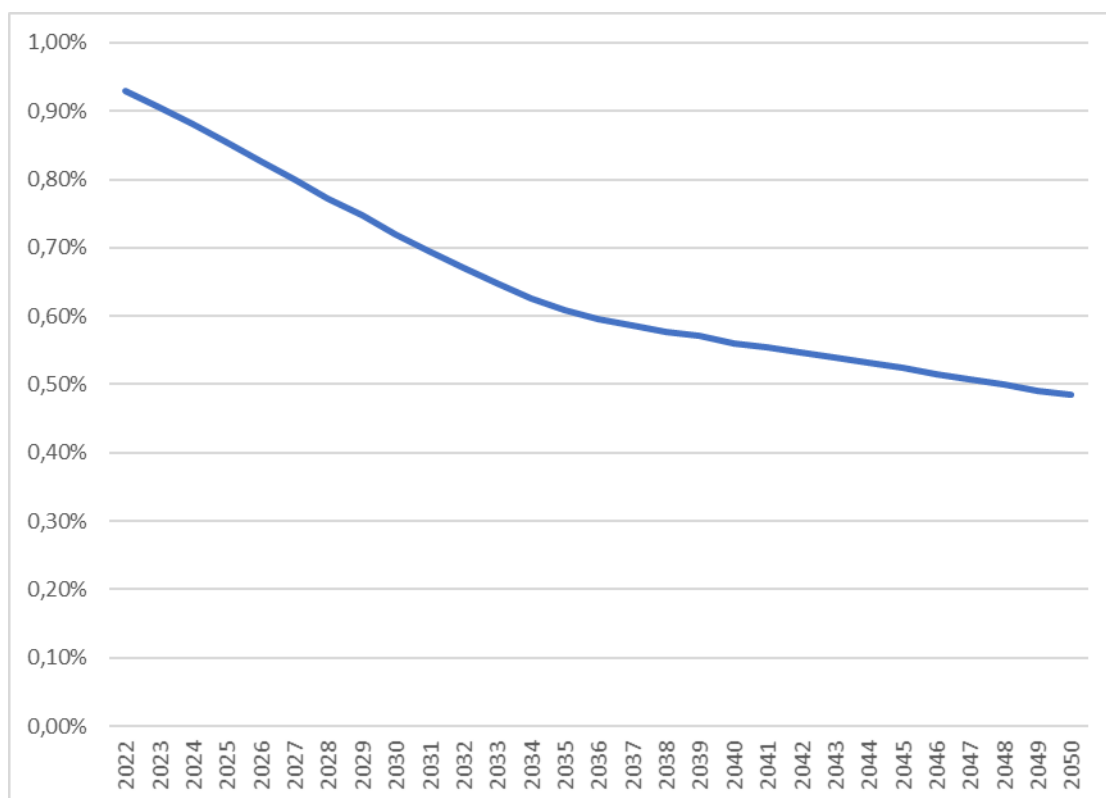
Tabela 21. Prognozowana liczba ludności w powiecie warszawskim zachodnim

Rok	Prognozowana liczba ludności wsi w powiecie warszawskim zachodnim	Zmiana liczby ludności w stosunku do roku poprzedniego
2021	77 047	-
2022	77 763	0,93%
2023	78 467	0,91%
2024	79 158	0,88%
2025	79 835	0,86%
2026	80 495	0,83%
2027	81 139	0,80%
2028	81 766	0,77%
2029	82 377	0,75%
2030	82 969	0,72%
2031	83 545	0,69%
2032	84 106	0,67%
2033	84 651	0,65%
2034	85 181	0,63%
2035	85 700	0,61%
2036	86 211	0,60%
2037	86 717	0,59%
2038	87 218	0,58%
2039	87 716	0,57%
2040	88 208	0,56%
2041	88 697	0,55%
2042	89 182	0,55%
2043	89 663	0,54%
2044	90 140	0,53%
2045	90 613	0,52%
2046	91 080	0,52%
2047	91 542	0,51%
2048	92 000	0,50%
2049	92 452	0,49%
2050	92 900	0,48%

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W tabeli powyżej przedstawiona została liczba mieszkańców wsi powiatu warszawskiego zachodniego oraz wartość procentowa, o którą wzrośnie liczba mieszkańców w stosunku do ich liczby z roku poprzedniego. Widzimy, że w całym okresie przewiduje się wzrost liczby ludności, jednak z roku będzie się on osłabiał i z wartości 0,93% w roku 2022 spadnie do 0,48% w roku 2050.

Wykres 14. Prognozowane zmiany wzrostu liczby mieszkańców powiatu warszawskiego zachodniego do 2050 roku



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Powyższy wykres przedstawia jak będzie zmieniał się przyrost liczby mieszkańców wsi w powiecie warszawskim zachodnim do roku 2050.

Prognoza zmian w liczbie ludności gminy Leszno do 2050 roku

W tabeli poniżej przedstawiono prognozowaną liczbę ludności do 2050 roku.

Tabela 22. Prognoza zmian w liczbie ludności w gminie Leszno do 2050 roku

Rok	Prognozowana liczba ludności
2021	9814
2022	9905
2023	9995
2024	10083
2025	10169
2026	10253
2027	10335
2028	10415
2029	10493
2030	10568
2031	10642
2032	10713

2033	10783
2034	10850
2035	10916
2036	10981
2037	11046
2038	11110
2039	11173
2040	11236
2041	11298
2042	11360
2043	11421
2044	11482
2045	11542
2046	11601
2047	11660
2048	11719
2049	11776
2050	11833

źródło: opracowanie własne

Z przytoczonej powyżej analizy demograficznej sporządzonej na podstawie „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050” przez Główny Urząd Statystyczny wynika, że do 2050 roku liczba ludności w gminie Leszno może wynosić 11833 mieszkańców, co stanowić będzie wzrost o 2019 osób (20,6%).

II.13.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

II.13.3.1 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Na potrzeby Studium przeprowadzono inwentaryzację obecnego użytkowania terenów w granicach gminy. Inwentaryzacji dokonywano na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, ortofotomapy oraz wizji terenowych. Dane wprowadzono do programu ArcMap, który umożliwiał przeprowadzenie analiz powierzchniowych, a także graficzną ich prezentację. Wyniki analiz przedstawiono w rozdziale II.6 oraz na planszy Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Przy określaniu obecnej powierzchni poszczególnych rodzajów zabudowy, wykorzystywanych na potrzeby dokonywania obliczeń w niniejszym podrozdziale, wykorzystywano wyniki otrzymane z przeprowadzonej inwentaryzacji.

Na podstawie danych ewidencyjnych zliczono powierzchnię zabudowy znajdujących się na poszczególnych terenach budynków, z uwzględnieniem liczby kondygnacji. Następnie obliczono powierzchnię całkowitą istniejącej zabudowy i odniesiono ją do powierzchni terenów. Otrzymano w ten sposób obecny średni wskaźnik intensywności zabudowy, który na większości terenów wynosi 0,3. Takim samym wskaźnikiem posłużono się przeliczając powierzchnię terenu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę na powierzchnię

użytkową zabudowy w niniejszym punkcie. Wskaźnik przeliczeniowy na powierzchnię użytkową zabudowy przyjęto jako 0,75.

Obliczenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dokonywano w horyzoncie czasowym 30 lat.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową bezpośrednio wiąże się ze zmianami w liczbie ludności na terenie gminy. Jak wynika z analiz przedstawionych w rozdziale II.7 w Gminie Leszno pomimo ujemnego przyrostu naturalnego od lat systematycznie zwiększa się liczba mieszkańców. Jest to spowodowane napływem ludności spoza gminy. W stosunku do roku 2013 liczba ludności w gminie zwiększyła się zaledwie o ok. 1,2% tym niemniej należy przypuszczać, że faktyczna liczba osób zamieszkujących gminę Leszno jest większa, dlatego że nie wszyscy sprowadzający się na teren gminy zgłaszają ten fakt. Świadczyć o tym może chociażby zwiększająca się liczba mieszkań, która w analogicznym okresie wzrosła o 10%. Z roku na rok zmniejsza się również średnia liczba osób przypadających na jedno mieszkanie. W wyniku czego przez ostatnie 8 lat średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę w gminie zwiększyła się o ok. 13%.

Zgodnie z prognozami demograficznymi, przedstawionymi w punkcie II.13.2 wynika, że w kolejnych latach przewiduje się ciągły wzrost liczby mieszkańców na terenie gminy. W perspektywie 30 lat szacuje się, iż Gminę zamieszkiwać będzie 11 833 osób. Oznacza to przyrost w liczbie ludności na poziomie 2019 osób.

Zgodnie z danymi GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, w roku 2020, wynosiła w gminie Leszno 42,2 m². Jak wspomniano powyżej, na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat powierzchnia ta zwiększyła się o ok. 13%. Przyjęto założenie, iż w kolejnych latach zmiany w zakresie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę będą utrzymywać się w gminie na podobnym poziomie. Co w perspektywie 30 lat da przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na osobę na poziomie 73,3 m². Biorąc prognozowaną liczbę nowych mieszkańców gminy na rok 50 daje to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie 147 993 m² powierzchni użytkowej. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%. Dało to ostateczny wynik **maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie 192 391 m² powierzchni użytkowej zabudowy.**

Zapotrzebowanie na zabudowę usługową

Zapotrzebowanie na zabudowę usługową określano przy założeniu, iż będzie to zabudowa lokalizowana na terenach wyznaczonych w kierunkach Studium jako U1 i U2 oraz jako dopuszczona zabudowa usługowa na terenach MN, MNE, MN(U), MNU, MW(U). Tym samym w punkcie niniejszym jako zabudowę usługową rozumie się zabudowę, w której prowadzona będzie działalność służąca zaspokojeniu potrzeb ludności, w tym usługi publiczne. Działalność usługową spoza tego katalogu włączono do obliczeń w ramach terenów aktywności gospodarczej w punkcie poniżej.

Biorąc powyższe pod uwagę, zapotrzebowanie na tak rozumianą zabudowę usługową powiązane będzie ze zmianami w liczbie ludności w gminie, jako że zabudowa ta służyć ma głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Tym samym wraz z wzrastającą liczbą ludności, wzrastać będzie zapotrzebowanie na obiekty usługowe, zarówno publiczne, jak i prywatne. Rozwój usług – zwłaszcza jeśli chodzi o usługi sektora prywatnego – regulowany jest bieżącymi potrzebami rynkowymi. Tym samym naturalnie dopasowuje się do zmieniającej się liczby mieszkańców.

Na potrzeby obliczenia maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę usługową, przyjęto założenie, że rozwój usług na terenie gminy następował na przestrzeni ostatnich lat w najbardziej optymalny i wynikający z realnego zapotrzebowania sposób, naturalnie dostosowany do zmian w liczbie ludności i uwarunkowań gospodarczych, które następowały w gminie. W związku z tym na potrzeby obliczeń bazowano na danych na temat podmiotów gospodarczych rejestrowanych na terenie gminy w ostatnich latach.

Zgodnie z analizami przeprowadzonymi w podrozdziale II.7.8, liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy, na przestrzeni ostatnich 8 lat systematycznie wzrastała. Przyjęto założenie, iż przez kolejne lata liczba podmiotów gospodarczych wzrastać będzie w podobny sposób.

Do dalszych obliczeń korzystano z liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy w 2020 roku. Ogólna liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy obejmuje wszystkie sekcje PKD, w tym również podmioty, które lokalizowane będą poza terenami usług rozumianych zgodnie z założeniem przyjętym na potrzeby niniejszego punktu. Dlatego od ogólnej liczby podmiotów gospodarczych na terenie gminy odjęto liczbę podmiotów z sekcji A, C i E oraz ½ liczby podmiotów z sekcji F, G i H (które założono, iż będą lokalizowane na innych terenach – w dominującej mierze terenach aktywności gospodarczej AG wyznaczonych w kierunkach Studium). Otrzymano tym samym liczbę 943 podmiotów gospodarczych (71% wszystkich podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy), które przyjęto, że zlokalizowane są na terenach usługowych zgodnie z rozumieniem niniejszego punktu.

Wracając do wcześniejszego założenia, iż liczba podmiotów gospodarczych będzie przyrastać podobnie, jak na przestrzeni ostatnich lat (tj. o ok. 2,7% w skali roku) – biorąc jako poziom wyjściowy liczbę podmiotów zarejestrowanych w gminie na koniec 2020 roku, obliczono, iż w horyzoncie czasowym 30 lat, na terenie gminy przybędzie ok. 1834 podmiotów gospodarczych. Zakładając, iż proporcja pomiędzy podmiotami gospodarczymi, które uznane zostały na potrzeby niniejszego opracowania jako usługowe, zostanie na podobnym poziomie, co obecnie (tj. 71% wszystkich podmiotów gospodarczych) otrzymano wynik 1302 nowych podmiotów usługowych na terenie gminy w perspektywie 30 lat.

Posługując się analizami wykonanymi przy pomocy oprogramowania GIS na zbiorze ewidencji gruntów i budynków obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa budynku przypadająca na jeden podmiot usługowy w gminie Leszno wynosi 53 m².

W związku z powyższym biorąc pod uwagę, że przewidywana liczba nowych podmiotów gospodarczych będzie wynosić 1302 należy przyjąć, że zapotrzebowanie na nową zabudowę

usługową będzie wynosić 69 006 m². Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%. Dało to ostateczny wynik maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową na poziomie 89 707 m².

Zapotrzebowanie na zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

Jako zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych rozumie się w niniejszym punkcie zabudowę lokalizowaną na terenach wyznaczonych w kierunkach Studium jako AG oraz RU, tj. zabudowę produkcyjną, składowe, magazyny oraz zabudowę usługową inną, niż opisana w poprzednim punkcie tego podrozdziału (tj. zabudowę usługową, która nie będzie służyła głównie bezpośredniej obsłudze mieszkańców gminy), a także obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych zajmujących się przemysłowym przetwórstwem owocowo-warzywnym.

Dla obliczenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej wykorzystano metodykę analogiczną jak do określenia zapotrzebowania na zabudowę usługową. Do obliczeń korzystano z liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy w 2020 roku. Ogólna liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy obejmuje wszystkie sekcje PKD, w tym również podmioty, które lokalizowane będą poza terenami aktywności gospodarczej rozumianych zgodnie z założeniem przyjętym na potrzeby niniejszego punktu (głównie na terenach zabudowy usługowej – omówionej w poprzednim punkcie). Dlatego jako liczbę podmiotów gospodarczych zlokalizowanych na terenach aktywności gospodarczej przyjęto sumę podmiotów z sekcji A, C, E oraz ½ liczby podmiotów z sekcji F, G i H. Otrzymano tym samym liczbę 379 podmiotów gospodarczych (29% wszystkich podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy), które przyjęto, że zlokalizowane są na terenach aktywności gospodarczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych zgodnie z rozumieniem niniejszego punktu.

Analogicznie jak w przypadku obliczeń dokonywanych na potrzeby zabudowy usługowej przyjęto, iż liczba podmiotów gospodarczych będzie przyrastać podobnie, jak na przestrzeni ostatnich lat (tj. o ok. 2,7% w skali roku) – biorąc jako poziom wyjściowy liczbę podmiotów zarejestrowanych w gminie na koniec 2020 roku, obliczono, iż w horyzoncie czasowym 30 lat, na terenie gminy przybędzie ok. 1834 podmiotów gospodarczych. Zakładając, iż proporcja pomiędzy podmiotami gospodarczymi, które uznane zostały na potrzeby niniejszego opracowania jako zlokalizowane na terenach aktywności gospodarczej, zostanie na podobnym poziomie, co obecnie (tj. 29% wszystkich podmiotów gospodarczych) otrzymano wynik 531 nowych podmiotów aktywności gospodarczej na terenie gminy w perspektywie 30 lat.

Posługując się analizami wykonanymi przy pomocy oprogramowania GIS na zbiorze ewidencji gruntów i budynków obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa budynku przypadająca na jeden podmiot aktywności gospodarczej w gminie Leszno wynosi 190 m².

W związku z powyższym biorąc pod uwagę, że przewidywana liczba nowych podmiotów gospodarczych będzie wynosić 531 należy przyjąć, że zapotrzebowanie na nową zabudowę aktywności gospodarczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych będzie wynosić 100 890 m². Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%. Dało to ostateczny wynik maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową na poziomie 131 157 m².

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy przedstawiono w tabeli nr 23.

Tabela 23. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Leszno do 2050 roku w podziale na funkcje zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
Mieszkaniowa	192 391
Usługowa	89 707
Aktywności gospodarczej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych	131 157

II.13.3.2 Szacunkowa chłonność terenów

W celu określenia chłonności w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, początkowo dokonano wyodrębnienia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów pozostałych. Kryterium wyznaczania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej było położenie w odległości ok. 100 m od istniejącej zabudowy oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej. Następnie tak wyznaczony obszar poddano w niewielkim stopniu doprecyzowaniu w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych. W kolejnym kroku, korzystając przede wszystkim z przeznaczeń terenów wyznaczonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, w granicach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczono tereny, na których potencjalnie możliwe jest wprowadzenie nowego zainwestowania. Przy pomocy oprogramowania GIS określono powierzchnię tych terenów w rozbiciu na poszczególne funkcje zabudowy. Uzyskaną powierzchnię przeliczono na powierzchnię całkowitą zabudowy. W tym celu przeprowadzono analizę obecnego zainwestowania na istniejących terenach zabudowy na terenie gminy. Na podstawie danych ewidencyjnych zliczono powierzchnię zabudowy znajdujących się na tych terenach budynków, z uwzględnieniem ilości kondygnacji. Następnie obliczono powierzchnię całkowitą istniejącej zabudowy i odniesiono ją do powierzchni terenów. Otrzymano w ten sposób obecny średni wskaźnik intensywności zabudowy, który dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, produkcji składów i magazynów wynosi 0,2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,8. Wskaźnik przeliczeniowy z powierzchni

całkowitej na powierzchnię użytkową zabudowy przyjęto jako 0,75. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w obrębie zabudowy zagrodowej określono przy założeniu wskaźnika intensywności zabudowy 0,005 na terenach rolnych z rozproszoną zabudową zagrodową oraz 0,1 dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. Dla terenów o funkcji mieszanej przyjęto wskaźniki podziału na poszczególne funkcje – na terenach MN/U przyjęto, że 80% zabudowy będzie stanowić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a 20% usługowa, a na terenach U/MN proporcje podziału pomiędzy zabudowę usługową i mieszkaniową przyjęto na poziomie 60%/40%.

Następnie w oparciu o powyższe założenia określono chłonność na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wyniki obliczeń przedstawiono w tabeli nr 24.

Tabela 24. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w gminie Leszno w podziale na funkcje zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla całej gminy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Suma chłonności wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
Mieszkaniowa	231 620	1 064 221	1 295 841
Usługowa	4 920	46 901	51 821
Aktywności gospodarczej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych	1 461	13 124	14 585

II.13.3.3 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacowaną chłonnością terenów

W tabeli poniżej zestawiono maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę z szacowaną chłonnością terenów.

Tabela 25. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacowaną chłonnością terenów w gminie Leszno w podziale na funkcje zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Suma chłonności wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem i chłonnością [m ²]
Mieszkaniowa	231 620	192 391	-1 103 450
Usługowa	4 920	89 707	37 886
Aktywności gospodarczej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych	1 461	131 157	116 572

II.13.4 Możliwości finansowe gminy

Jak przedstawiono w rozdziale II.7.9 przez ostatnie lata budżet gminy – zarówno jeśli chodzi o dochody, jak i wydatki – systematycznie wzrastał. Na przestrzeni ostatnich 5 lat nastąpił wzrost o ok. 40%. Analiza struktury dochodów gminy wyraźnie wykazuje znaczącą przewagę wpływów od osób prawnych, osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej (do grupy tej należy m.in. podatek dochodowy od osób fizycznych i prawnych oraz podatek od nieruchomości) nad innymi źródłami dochodów gminy. Oznacza to, iż wzrost dochodów gminy wiąże się w dużej mierze z wzrastającą liczbą mieszkańców i podmiotów gospodarczych na terenie gminy. W strukturze wydatków największą część budżetu pochłaniają te związane z realizacją zadań z zakresu oświaty i wychowania, w dalszej kolejności gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz rodziny. Widać z tego, iż wzrost liczby mieszkańców wiąże się również ze wzrostem wydatków na zaspokojenie ich potrzeb. Tym samym zaobserwować można ogólną zasadę, iż zmiany w zakresie liczby ludności i podmiotów gospodarczych na terenie gminy generują zwiększone dochody, które następnie wykorzystywane są na pokrycie wydatków związanych z zaspokajaniem przez gminę potrzeb mieszkańców.

Z wieloletniej prognozy finansowej sporządzonej dla Gminy Leszno wynika, iż w kolejnych latach ciągle przewiduje się systematyczny wzrost zarówno dochodów, jak i wydatków gminy. Przewiduje się nieznaczną przewagę dochodów gminy nad wydatkami, a tym samym nie prognozuje się wystąpienia deficytu budżetowego. W Prognozie zakłada się, iż w dalszym ciągu największy udział w dochodach gminy miały będą wpływy z tytułu podatków, do wzrostów których przyczyniać się będzie rozwój gminy w zakresie infrastruktury mieszkaniowej i rosnącej liczby podmiotów gospodarczych.

Nowe inwestycje realizowane na terenie gminy będą przyczyniały się do wzrostu dochodów, które następnie będą wykorzystywane na pokrywanie kosztów obsługi mieszkańców oraz realizacji inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych służących obsłudze nowych terenów inwestycyjnych. Uzupełniająco gmina może starać się o pozyskiwanie środków z dotacji i funduszy zewnętrznych. W przypadku nowych terenów inwestycji komercyjnych

możliwa będzie również partycypacja poszczególnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Biorąc pod uwagę wysoki poziom ogólności dokumentu, jakim jest Studium, nie jest możliwe określenie konkretnych i jednoznacznych wielkości potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy. Zgodnie z analizami przedstawionymi powyżej, przewiduje się, iż – tak ja do tej pory – budżet gminy będzie zapewniały możliwość wykonywania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy.

III KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III.1 Zmiany w strukturze funkcjonalno – przestrzennej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem kierunkowym, który wyraża politykę przestrzenną gminy. Jego głównym zadaniem jest tworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego gminy, przy jednoczesnym poszanowaniu, zachowaniu i podkreśleniu walorów przyrodniczych i kulturowych gminy. Niniejsze studium zakłada kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wynikają z dotychczasowych dokumentów planistycznych gminy oraz zakłada jej dalszy rozwój wynikający z aktualnie zachodzących procesów społeczno – gospodarczych i zmieniających się uwarunkowań, przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego. Tym samym wprowadza się zmiany w części ustaleń z zakresu kształtowania struktury przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów w celu jeszcze bardziej efektywnego gospodarowania przestrzenią, w odniesieniu do lokalnych uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju gminy:

- określa się granice pomiędzy terenami przeznaczonym do zabudowy, a terenami wyłączonymi spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy,
- za priorytet uznaje się ochronę terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, stwarzając warunki uniemożliwiające ich niekontrolowaną zabudowę oraz użytkowanie mogące doprowadzić do ich degradacji,
- tworzy się hierarchiczny układ terenów zabudowy stopniujący odpowiednio poziom jej intensywności, uwzględniając uwarunkowania, stan ich zagospodarowania, ustalenia obowiązujących planów miejscowych i predyspozycje funkcjonalne poszczególnych obszarów do rozwoju określonego rodzaju i intensywności zabudowy,
- stwarza się warunki dla rozwoju lokalnych ośrodków usługowych, z podkreśleniem znaczenia w strukturze gminy centrów wsi Leszno i Zaborów,
- wyznacza się tereny zainwestowane, dla których wskazane jest uzupełnianie, porządkowanie i podwyższanie standardów istniejącej zabudowy,
- wyznacza się tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy, dla realizacji inwestycji z zakresu mieszkalnictwa i usług, a w ograniczonym zakresie również aktywności gospodarczej, zgodnie z zachodzącymi na terenie gminy procesami urbanizacyjnymi;
- zachowuje się rozległe tereny gruntów rolnych, ograniczając na nich możliwości inwestycyjne do zabudowy związanej z produkcją rolną.

III.1.1 Kierunki rozwoju – funkcje gminy

Funkcja mieszkaniowa

Rozwijana głównie w paśmie środkowym i w mniejszym zakresie w paśmie południowym, w zależności od lokalnych uwarunkowań, natomiast w paśmie północnym dopuszczona przede wszystkim w formie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuację i uzupełnienie istniejących zabudowań. Zróżnicowana pod względem dopuszczalnej intensywności zabudowy oraz udziału usług towarzyszących. Obszary zabudowy mieszkaniowej stanowią tereny zainwestowane, na których przewiduje się zachowanie przeznaczenia dominującego, jak również tereny wskazane pod rozwój zabudowy, które stanowią uzupełnienie i kontynuację zabudowy istniejącej. Zmiany w strukturze terenów zabudowy mieszkaniowej determinowane były w pierwszej kolejności:

- potrzebami mieszkaniowymi gminy,
- uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych w stosunku do terenów cennych przyrodniczo i kulturowo,
- stopniem rozwoju układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej,
- racjonalnym rozwojem zabudowy mieszkaniowej – wykorzystaniem w pierwszej kolejności terenów uzbrojonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- oszczędnym gospodarowaniem zasobami przyrodniczymi gminy – szczególnie na terenach leśnych i rolniczych.

Funkcja usługowa

Rozwijana w paśmie środkowym, w szczególności w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 580 oraz w miejscowościach Leszno i Zaborów. Tereny usług stanowią będą rozszerzony program obsługi mieszkańców w zakresie takich funkcji, jak: usługi oświaty, zdrowia, sportu, kultu religijnego, kultury, handlu, drobnych usług rzemieślniczych i innych. Utrzymuje się i wzmacnia lokalne centra usługowe w Lesznie i Zaborowie, gdzie koncentruje się usługi o charakterze ogólnogminnym. Na terenach wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych rozwój zabudowy mieszkaniowej wyzwoli potrzeby lokalizacji usług proporcjonalnie w stosunku do liczby mieszkańców. Funkcje usługowe, regulowane potrzebami rynkowymi, będą się same korygować.

Funkcja usługowa, magazynowa, logistyki, produkcji – tereny aktywności gospodarczej

Na terenie gminy rozwój terenów aktywności gospodarczej (obejmującej funkcje usługowe, magazynowe, logistyki i produkcji) przewiduje się w ograniczonym zakresie – jako kontynuację i rozwój istniejącego zainwestowania w obrębach Leszno, Leszno PGR, Zaborów, Wilkowa Wieś i Gawartowa Wola. Zapewnią one warunki dla funkcjonowania obecnych terenów aktywności gospodarczej oraz gwarantować możliwość ich rozwoju.

Funkcja turystyczno-rekreacyjna

Rozwój terenów pod działalność turystyczną przewiduje się w paśmie środkowym (w pobliżu kompleksu głównego KPN) oraz w ograniczonym zakresie w paśmie północnym (Julinek).

Przewiduje się rozwój turystyki i rekreacji lokalnej i ponadlokalnej, związanej głównie z Kampinoskim Parkiem Narodowym. Niezbędne jest wytworzenie odpowiedniego zaplecza noclegowego i gastronomicznego, ośrodków rekreacyjnych o wysokim standardzie, tras turystycznych pieszych i rowerowych, ośrodków sportów konnych oraz innych rodzajów obiektów, które uatrakcyjnią będą ofertę turystyczną gminy. Rozwój usług turystyki i rekreacji związanej z KPN uwzględniać musi nadrzędne znaczenie przyrodnicze Puszczy Kampinoskiej. W celu zapewnienia odpowiedniego standardu wypoczynku mieszkańców gminy, konieczne jest również rozszerzenie programu kulturalno – dydaktycznego.

Funkcja rolnicza

Otwarte tereny rolne zachowuje się głównie w paśmie południowym, a w ograniczonym zakresie również w pasmach północnym i środkowym. O zachowaniu rozległych terenów rolnych w paśmie południowym decydują w znacznej mierze korzystne warunki glebowo – rolne. Obszary te mają znaczenie jako tereny żywicielskie. Tereny rolne wyznaczone w pasmach północnym i środkowym determinowane są ponadto uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Funkcja przyrodnicza

W ramach funkcji przyrodniczej przewiduje się zachowanie i ochronę najcenniejszych przyrodniczo terenów. Dotyczy to głównie pasma północnego, w mniejszym stopniu pasma środkowego oraz w ograniczonym zakresie pasma południowego. Funkcja przyrodnicza związana jest w dominującej mierze z: obejmującym pasmo północne Kampinoskim Parkiem Narodowym, obejmującą znaczną część gminy otuliną Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obejmującym północną część pasma środkowego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, a także koniecznością zachowania powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami chronionymi. Funkcję przyrodniczą będą pełnić tereny zieleni objęte formami ochrony, a także tereny lasów nie objęte ochroną, zieleń naturalna, zieleń parkowa, zieleń ogrodów działkowych, a w niektórych wypadkach również otwarte tereny rolne.

III.1.2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy Leszno zachowuje się podział na trzy pasma zagospodarowania, które pokrywają się z pasmami polityki przestrzennej:

- pasmo północne – dominacji funkcji ochronnych, gdzie w użytkowaniu terenu wyraźnie dominują tereny lasów;
- pasmo środkowe – dominacji rozwoju mieszkalnictwa, gdzie w użytkowaniu terenu dominują tereny zabudowane;
- pasmo południowe – zachowania rolnej przestrzeni produkcyjnej, gdzie w użytkowaniu terenu dominują grunty rolne.

Pasmo północne – kierunki zmian

Główną funkcją pasma północnego pozostanie funkcja przyrodnicza – teren zieleni kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego. Zagospodarowanie tego obszaru determinują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W przeznaczenie terenów zieleni objętej formami ochrony włącza się istniejące na terenie kompleksu leśnego KPN pojedyncze zabudowania, a także wieś Roztokę. Dopuszcza się zachowanie, a także remonty i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i letniskowej. Wyklucza się realizację nowej zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej.

Wyodrębnia się enklawę terenów rolnych tworzoną przez wsie Łubiec i Kępiaste. Jednakże w związku z coraz powszechniejszym na tym obszarze zaprzestaniem użytkowania rolniczego ziemi i zmniejszaniem się liczby gospodarstw rolnych, spowodowanym niską dochodowością gospodarstw, wskazuje się, że realizowaną funkcją terenu będzie ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rozwój przestrzenny zabudowy dopuszcza się wyłącznie w ramach uzupełniania i kontynuacji zabudowy istniejącej, w formie tradycyjnych ulicówek rozwiniętych wzdłuż istniejących dróg publicznych. Przyjmuje się zasadę realizacji zabudowy o niskiej intensywności, o gabarytach i formie dostosowanej do tradycyjnej architektury tego regionu. Dopuszcza się lokalizowanie niewielkich punktów usługowych o charakterze publicznym oraz na cele zaspokojenia podstawowych potrzeb ludności.

Zachowuje się teren dawnej bazy cyrkowej w Julinku w formie terenów usług turystyki. Realizację nowych obiektów dopuszczając na zasadach i warunkach określonych w ustaleniach dla terenów.

Pasma środkowe – kierunki zmian

Dominująca część pasma środkowego objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W Studium utrzymuje się podstawowe założenia rozwoju pasma środkowego wynikające z planów obowiązujących.

Podstawę rozwoju stanowi droga wojewódzka nr 580, wzdłuż i wokół której wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, stanowiące uzupełnienie i kontynuację zainwestowania istniejącego. Pod rozwój zabudowy mieszkaniowo – usługowej wyznacza się również pasma terenów odchodzące od drogi nr 580 położone wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych pasma środkowego, w tym projektowanego ciągu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym.

W oddaleniu od głównych dróg wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a wzdłuż głównego kompleksu KPN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym. Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewiduje się w bardzo ograniczonym zakresie, wyłączenie we wsiach Leszno, Zaborówek i Zaborów, jako uzupełnienie zabudowy istniejącej.

Obszary zabudowy mieszkaniowej uzupełnia się terenami usług, zarówno usług komercyjnych, jak i publicznych. Rozwój usług towarzyszył będzie zwiększającej się liczbie mieszkańców i zapewniął będzie odpowiedni poziom obsługi terenów mieszkaniowych. W szczególności systematycznie uzupełniany będzie katalog usług pierwszej potrzeby, w tym z zakresu infrastruktury społecznej.

Na terenie wsi Leszno, Zaborówek i Zaborów wyznacza się również tereny pod usługi turystyki i sportu, które pełnić mają rolę obsługującą ruch turystyczny generowany przez KPN. W ramach poszerzenia oferty turystycznej gminy, w Zaborowie, pomiędzy

kompleksem głównym KPN a zabudową wsi, dodatkowo wyznacza się tereny zieleni z dopuszczeniem niekubaturowych usług sportu.

Na terenie Wilkowej Wsi, Leszna oraz Zaborowa wydziela się tereny aktywności gospodarczej (obejmujące tereny istniejące). Rozwój terenów aktywności gospodarczej przewiduje się w ograniczonym zakresie – w szczególności poprzez powiększenie już wcześniej wyznaczonych obszarów.

Pośród terenów zabudowy pasma środkowego wydziela się do zachowania najcenniejsze tereny zieleni. W szczególności wyznacza się teren leśny Duże Klomby i Małe Klomby (obręb Zaborówek) objęty ochroną w ramach KPN. Tereny na północ i południe od kompleksu Duże Klomby zachowuje się w formie terenów otwartych, jako ciąg przyrodniczy o znaczeniu regionalnym i kluczowej roli dla powiązań przyrodniczych KPN. W Zaborówku, Zaborowie, Wiktorowie i Wólce w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu głównego KPN, wyznacza się do zachowania tereny otwarte – tereny zieleni i tereny rolne. W Lesznie, Zaborówku i Zaborowie wyznacza się tereny zabytkowej zieleni parkowej. Na terenie pasma środkowego wydziela się również mniejsze kompleksy terenów zieleni, takie jak tereny zieleni naturalnej, ogrodów działkowych czy cmentarzy.

Pasmo południowe – kierunki zmian

W paśmie południowym utrzymuje się dominujący udział terenów rolnych. Wzdłuż wybranych dróg wyznacza się pasma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, które stanowią uzupełnienie i kontynuację zainwestowania istniejącego o dość luźnej strukturze oraz niewielkie tereny rozwojowe dla tego typu zabudowy. Wydziela się tereny dawnych folwarków w Gawartowej Woli i Lesznie (obręb PGR Leszno teren zwany „Białuty”), które pełnią obecnie funkcję terenów aktywności gospodarczej – ich rozwój przewiduje się w ograniczonym zakresie, w szczególności poprzez powiększenie już wcześniej wyznaczonych obszarów. Wydziela się tereny zieleni parkowej, która towarzyszyła folwarkom. Pozostałe tereny wyznacza się jako tereny rolne wyłączone z zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy, jak na przykład poprzez dopuszczenie zabudowy zagrodowej.

III.2 Wytyczne do planów miejscowych

III.2.1 Ogólne wytyczne do planów miejscowych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju wyznaczone w studium powinny być uszczegóławiane i precyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z poniższymi wytycznymi:

- ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględnić lokalne uwarunkowania wynikające między innymi z istniejącego zagospodarowania, wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę, aktualnego stanu prawnego terenu i ewidencji gruntów oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

- ustalając dopuszczalne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić analizę istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, co najmniej w zakresie: powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek budowlanych,
- formułując ustalenia dla terenów objętych prawnymi formami ochrony lub sąsiadujących z terenami chronionymi należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony przyrody, dóbr kultury i ochrony zabytków,
- w planach miejscowych uwzględnić należy ograniczenia wysokości zabudowy dla obszarów wokół lotniczych urządzeń naziemnych,
- pas terenu o szerokości około 100 m wzdłuż granicy kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego, za wyjątkiem miejscowości Leszno, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinien być analizowany pod kątem wykluczenia lub ograniczenia zabudowy – na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego konieczne jest szczegółowe kształtowanie granicy terenu wolnego od zabudowy, przy uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych na poszczególnych działkach, za priorytet przyjmując ochronę przyrody,
- na terenach w zasięgu uciążliwości i zagrożeń, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, uwzględnić należy ustalenia odpowiednich przepisów odrębnych,
- na terenach zmeliorowanych warunkiem realizacji zabudowy jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego,
- w dostosowaniu do docelowego zainwestowania terenów należy uwzględnić istniejące oraz projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną, w szczególności: wodociągi, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, sieci telekomunikacyjne,
- lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się wyłącznie na terenach aktywności gospodarczej (AG),
- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, ograniczyć należy do terenów aktywności gospodarczej (AG), infrastruktury technicznej (IT) oraz infrastruktury technicznej i usług (IT/U),

- należy ograniczać lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza lokalizacji działalności stwarzającej zagrożenia dla zdrowia ludzi,
- granice terenów funkcjonalnych wyznaczone na rysunku studium, ze względu na skalę opracowania, traktować należy orientacyjnie – jako wytyczne do planów miejscowych, w których zostaną uszczegółowione na podstawie analiz rzeczywistych uwarunkowań i istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem co najmniej wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę, aktualnej ewidencji i stanu prawnego gruntów,
- przebieg lub lokalizacja projektowanych elementów sieci infrastruktury technicznej i układu drogowego wskazany w Studium ma charakter orientacyjny, szczegółowy przebieg lub lokalizacja ww. elementów powinny zostać określone w miejscowym planie lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- dopuszcza się zmianę klasyfikacji układu drogowego wskazanego w kierunkach zagospodarowania przestrzennego o jedną klasę.

III.2.2 Wytyczne w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów

Przy formułowaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w zakresie przeznaczenia terenów należy kierować się poniższymi wytycznymi:

- jako usługi rozumieć należy rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności: obiekty administracyjno – biurowe, banki, pośrednictwo finansowe, poczta, usługi telekomunikacji, handel hurtowy i ekspozycyjny, usługi handlu detalicznego, centra konferencyjno – wystawiennicze, usługi oświaty, nauki, edukacji, usługi opiekuńcze, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, korty, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, rzemiosło produkcyjne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.,
- jako usługi publiczne oraz usługi z zakresu zadań własnych samorządu terytorialnego służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty rozumieć należy w szczególności: obiekty administracji publicznej, usługi oświaty, nauki, edukacji, usługi opiekuńcze, ochrony zdrowia, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, korty, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi kultu religijnego (w tym: kościoły i obiekty towarzyszące),

- jako tereny zieleni naturalnej nieurządzonej rozumieć należy w szczególności: użytki zielone, zbiorniki małej retencji, stawy hodowlane, nasadzenia nadwodne, nieużytki,
- jako tereny zieleni urządzonej rozumieć należy w szczególności: parki, ogrody, skwery (zieleni publicznej), parki wiejskie z towarzyszącą zabudową, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska) z małą architekturą, z dopuszczeniem pawilonów ogrodowych, muszli koncertowych, hal sportowo-koncertowych,
- jako tereny leśne rozumieć należy w szczególności: tereny związane z gospodarką leśną, zajęte pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, szkółki leśne, miejsca składowania drewna. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania tego obszaru przyjmuje się funkcje ochronne i krajobrazowe,
- jako tereny zieleni kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego „KPN” rozumieć należy w szczególności: tereny leśne, tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, tereny rolne, tereny wód powierzchniowych i inne formy zieleni cenne pod względem przyrodniczym, przy czym w ramach terenów zieleni kompleksu głównego KPN ujmuje się również istniejącą w granicach KPN zabudowę przewidzianą do zachowania, bez możliwości rozwoju, a także wszelkie inwestycje będące wynikiem wykonywania zadań wynikających z planu ochrony lub zadań ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- jako tereny wód powierzchniowych rozumieć należy wody płynące i stojące wraz z ich biologiczną obudową.

III.2.3 Wytyczne w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów

Podane w ustaleniach szczegółowych dla kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być uszczegółowiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od stanu faktycznego i prawnego terenów, indywidualnych cech terenów, przepisów odrębnych, przyjętych w planie założeń urbanistycznych i innych czynników zidentyfikowanych na etapie sporządzania planu, jednak nie mogą przekraczać minimalnych i maksymalnych wartości ustalonych w Studium, zgodnie z poniższymi wytycznymi:

- określone w studium wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dla potrzeb planów miejscowych, powinny bilansować się w ramach wyznaczonego na rysunku Studium terenu,
- określone w planach miejscowych wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu powinny bilansować się w ramach działek budowlanych,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oznacza najmniejszą dopuszczalną wartość, która w planie miejscowym może zostać zwiększona,
- maksymalna wysokość zabudowy oznacza największą dopuszczalną wartość i na etapie planu miejscowego nie może zostać zwiększona, przy czym dopuszcza się

wyznaczanie w planie lokalnych dominant wysokościowych, w formie budynków, elementów budynków lub obiektów budowlanych, których lokalizacja wynika z przyjętych założeń urbanistycznych i służy podkreśleniu znaczenia miejsca,

- maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy,
- w planach miejscowych uwzględnić należy ograniczenia wysokości zabudowy dla obszarów wokół lotniczych urządzeń naziemnych,
- określoną w studium minimalną powierzchnię działki stosować należy jako minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej oraz jako parametr działki uzyskiwanej w wyniku procedury scalenia i podziału,
- dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działki dla działek plombowych lub działek, których zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg oraz dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,
- nie stosuje się parametru minimalnej powierzchni działek dla działek drogowych i pod obiekty infrastruktury technicznej.

III.3 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

III.3.1 Tereny przeznaczone do zabudowy

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- na terenie MN.3 również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- wbudowane usługi,
- usługi publiczne,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
- minimalna powierzchnia działki:

- dla terenów MN.1:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.2:
 - 1500 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 750 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.3:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 750 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie szeregowym,
- dla terenów MN.4:
 - 800 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.5: 750 m²,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu detalicznego – do 50 m²,

MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- wbudowane usługi,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%,
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenów MNE.1: 3000 m²,
 - dla terenów MNE.2: 2500 m²,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu detalicznego – do 50 m²,

MNL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej i grunty leśne,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,

- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- wbudowane usługi,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenów MNL.1: 2000 m²,
 - dla terenów MNL.2: 1000 m²,
 - dla terenów MNL.3: 1500 m²,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu detalicznego – do 50 m²,

MR – tereny zabudowy zagrodowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- zabudowa zagrodowa,
- garaże, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,

MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi wbudowane lub w oddzielnych budynkach,
- usługi publiczne,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%
- minimalna powierzchnia działki:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- parametry dotyczące usług:
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu detalicznego – do 150 m²,
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego w oddzielnych budynkach – do 300 m²,

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- na terenach MNU.2 i MNU.3 również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej,
- zabudowa mieszkaniowa komunalna i socjalna,
- usługi wbudowane lub w oddzielnych budynkach,
- usługi publiczne,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenów MNU.1, MNU.3 i MNU.4:
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 20% dla zabudowy usługowej,
 - 25% dla zachowanej zabudowy wielorodzinnej,
 - 25% dla zabudowy socjalnej i komunalnej,
 - dla terenów MNU.2:
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 20% dla zabudowy usługowej,
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenów MNU.1 i MNU.4:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
- dla zabudowy usługowej:
 - 2000 m²,
- dla terenów MNU.2:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
 - dla zabudowy usługowej:
 - 2000 m²,
- dla terenów MNU.3: 300 m²,
- parametry dotyczące usług:
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu detalicznego – do 150 m²,
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego w oddzielnych budynkach – dla terenów MNU.1, MNU.2 i MNU.3 – do 500 m²,
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego w oddzielnych budynkach – dla terenu MNU.4 – do 2000 m²,

MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi wbudowane lub w oddzielnych budynkach,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
- minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
- parametry dotyczące usług:
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu detalicznego – do 150 m²,
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego w oddzielnych budynkach – do 600 m²,

U1 – tereny usług publicznych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi publiczne, usługi z zakresu zadań własnych samorządu terytorialnego służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty,
- zabudowa mieszkaniowa komunalna i socjalna,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- drobne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, place zabaw,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- wbudowana i wolnostojąca funkcja mieszkaniowa,
- zabudowa mieszkaniowa służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego – do 150 m²,

U2 – tereny usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi,
- usługi publiczne,
- urządzenia budowlane, parkingi, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, place zabaw,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- wbudowana funkcja mieszkaniowa.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego – do 2000 m²,

UT – tereny usług turystyki i sportu

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi turystyki, sportu i rekreacji, w szczególności: hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjne, szkoleniowe i edukacyjne, centra sportu i rehabilitacji,
- usługi gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa,

- na terenie UT.4 zakaz zabudowy kubaturowej,
- zieleń ogólnodostępna, zbiorniki wodne,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- drobne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- wbudowana funkcja mieszkaniowa,
- funkcje uzupełniające związane z funkcją podstawową, takie jak zaplecze warsztatowo-magazynowe, parkingi turystyczne.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 40% dla terenów UT.1,
 - 20% dla terenów UT.2,
 - 50% dla terenów UT.3,
 - 90% dla terenu UT.4,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego – do 150 m²,

ZP(US) – tereny zieleni urządzonej i usług sportu

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi sportu, w szczególności: ośrodki sportu oraz sportowe centra szkoleniowe i edukacyjne.
- zieleń urządzonej, zieleń ogólnodostępna, zbiorniki wodne,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- drobne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, w szczególności: usługi gastronomii, kultury, ochrony zdrowia itp.,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego – do 150 m²,

AG – tereny aktywności gospodarczej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi,
- nieuciążliwa produkcja,

- na terenie AG.2 również baza techniczno-gospodarcza dla potrzeb Kampinoskiego Parku Narodowego,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego – do 2000 m²,

RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa służąca produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, w szczególności farma fotowoltaiczna, oczyszczalnia ścieków,
- garaże, budynki gospodarcze.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,

IT/U – tereny infrastruktury technicznej i usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- usługi, w tym usługi publiczne
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

IT – tereny infrastruktury technicznej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

KS – tereny obsługi komunikacji

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny obsługi komunikacji samochodowej,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- drobne usługi towarzyszące funkcji podstawowej,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego – do 150 m²,

KD – tereny dróg publicznych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny dróg publicznych wraz z infrastrukturą,
- urządzenia budowlane, ścieżki rowerowe, parkingi, place.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego,
- inne obiekty dopuszczone zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

III.3.2 Tereny wyłączone z zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy

R1 – tereny rolne z zabudową zagrodową

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny rolne,
- zabudowa zagrodowa,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- usługi agroturystyki,
- zabudowa dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu do 150 m².

R2 – tereny rolne bez zabudowy zagrodowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny rolne, z zakazem zabudowy zagrodowej,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zachowana istniejąca zabudowa, z dopuszczeniem remontów,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%,
- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z – tereny zieleni naturalnej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny zieleni naturalnej nieurządzonej.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zachowana istniejąca zabudowa, z dopuszczeniem remontów,
- terenowe urządzenia rekreacji,
- wody powierzchniowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%.

Z(US) – tereny zieleni z dopuszczeniem usług sportu

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny zieleni,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- wody powierzchniowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.

ZP – tereny zieleni urządzonej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny zieleni urządzonej,
- parki podworskie,
- wody powierzchniowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi: kultury, turystyki, gastronomii, rozrywki, zdrowia, oświaty, konferencyjne, obiekty zamieszkania zbiorowego,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- zabudowa mieszkaniowa służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej,
- zachowana istniejąca zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem remontów, przebudowy i rozbudowy,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,

ZD – tereny ogrodów działkowych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny ogrodów działkowych.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,

ZC – tereny cmentarzy

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny cmentarzy.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych,

- parkingi,
- zakłady kamieniarskie, obiekty handlowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu detalicznego w oddzielnych budynkach – do 20 m².

ZL – tereny lasów

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny leśne,
- zalesienia gruntów rolnych i zielonych.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- gajówki, leśniczówki,
- parkingi leśne,
- terenowe urządzenia rekreacji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%,
- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZN – tereny zieleni w granicach głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny zieleni kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego, poza obszarami ochrony krajobrazowej,
- zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom Kampinoskiego Parku Narodowego,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zachowana zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i letniskowa,
- gajówki, leśniczówki,
- terenowe urządzenia związane z obsługą ruchu turystycznego,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%,

- zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

WS – tereny wód powierzchniowych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny wód powierzchniowych.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia służące retencji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%.

III.4 Obszary i zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

III.4.1 Obszary i obiekty chronione

W Studium utrzymuje się istniejące formy ochrony przyrody opisane w rozdziale II.8.14, czyli:

- Kampinoski Park Narodowy wraz z obszarem Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC 140001 oraz z Rezerwatem Biosfery UNESCO MaB;
- obszary ochrony ścisłej w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego: Karpaty, Żurawiowe, Zamczysko, Roztoka, Debły;
- obszary chronionego krajobrazu – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej;
- pomniki przyrody – pojedyncze drzewa, grupy drzew i aleje drzew zgodnie z tabelą 15 umieszczoną w rozdziale II.8.14.

W Studium utrzymuje się ustanowioną strefę ochronną – otulinę Kampinoskiego Parku Narodowego.

Występujące na terenie gminy formy ochrony prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, sprowadzają się do:

- ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego i obszarów ochrony ścisłej,
- ochrony przed wycinaniem i uszkodzaniem pomników przyrody, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasad zagospodarowania terenów w strefach wokół pomników przyrody określonych w przepisach odrębnych,
- przyjęcia uwarunkowań dla działań inwestycyjnych, uwzględniających ochronę gruntów leśnych,
- przyjęcia uwarunkowań ustanowionych rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu WOCHK w obrębie terenów wchodzących w skład tego obszaru,

- przyjęcia uwarunkowań dla działań inwestycyjnych albo wykluczenie tej działalności dla obszarów strategicznych powiązań KPN,
- przyjęcia uwarunkowań dla działań inwestycyjnych dla obszarów otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

W Studium nie wyklucza się ustanowienia innych form ochrony przyrody.

Jednocześnie ustala się, że zasady ochrony środowiska przyrodniczego dla wyżej wymienionych form ochrony przyrody, określone w związanych z ich ustanowieniem lub ochroną aktach prawnych, są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

III.4.2 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu na terenach objętych formami ochrony przyrody

Kampinoski Park Narodowy wraz z obszarem Natura 2000 Puszcza Kampinowska PLC 140001

Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują zasady gospodarowania określone w przepisach odrębnych ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W studium przyjmuje się zasady zagospodarowania w Parku określone w ww. ustawie.

Park narodowy, jako najwyższa forma ochrony przyrody, co do zasady wyłączony jest z działalności gospodarczej. Określone ustawowo zakazy nie dotyczą m.in.: obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystywania przez jednostki organizacyjne, osoby prawne lub fizyczne oraz wykonywania prawa własności, zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego. Ma to szczególne znaczenie dla enklaw zabudowy istniejących już na terenie Parku, czyli na terenie gminy Leszno w miejscowościach (obręby) Łubiec, Kępiaste i Julinek. W studium tereny w granicach obszarów ochrony krajobrazowej wyznacza się zgodnie z docelowym zainwestowaniem jako m.in. tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolne oraz tereny lasów. Ochronę krajobrazową stosuje się na wszystkich gruntach użytkowanych gospodarczo. W związku z planowanymi docelowymi wykupami prywatnych działek położonych na terenie kompleksu głównego KPN, cały ten obszar wyznacza się jako teren zieleni w granicach KPN, bez wyróżniania poszczególnych form zagospodarowania. Do czasu przeprowadzenia wykupów, na działkach wykorzystywanych gospodarczo możliwe będzie zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

Zgodnie art. 15 ust. 4c ustawy o Ochronie Przyrody do każdego wniosku o pozwolenie na budowę oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie Prawo Budowlane na terenie parku narodowego należy dołączyć decyzję Ministra Klimatu i Środowiska zezwalającą na odstępstwa od zakazów obowiązujących w parkach narodowych. Decyzja Ministra Klimatu i Środowiska niezbędna jest do każdej inwestycji położonej zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 25.09.1997 r. w granicach Parku niezależnie od własności nieruchomości.

Dla parków narodowych sporządzane są plany ochrony. Plan ochrony powinien zawierać m.in. ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gmin dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych. Jednakże dla Kampinoskiego Parku Narodowego plan ochron nie został jeszcze przyjęty.

Dokumentem regulującym kwestie ochrony dla KPN jest Zarządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie zadań ochronnych dla Kampinoskiego Parku Narodowego. Zadania ochronne, określone w zarządzeniu obejmują:

- identyfikację i ocenę istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz sposoby eliminacji lub ograniczania tych zagrożeń i ich skutków;
- opis sposobów ochrony czynnej ekosystemów z podaniem rodzaju, rozmiaru i lokalizacji poszczególnych zadań;
- opis sposobów czynnej ochrony gatunków roślin i zwierząt;
- wskazanie obszarów objętych ochroną ścisłą, czynną oraz krajobrazową;
- ustalenie miejsc udostępnianych w celach naukowych, edukacyjnych, kulturowych, turystycznych, rekreacyjnych i sportowych, z podaniem maksymalnej liczby osób mogących przebywać jednocześnie w tych miejscach.

Zarządzenie jednak nie zawiera ustaleń do dokumentów planistycznych.

Wokół Kampinoskiego Parku Narodowego powołana została strefa ochronna – otulina. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wymagane jest uzgodnienie dokumentu z dyrektorem KPN w zakresie ustaleń mogących mieć negatywy wpływ na ochronę przyrody.

Studium ustala konieczność uwzględnienia ograniczeń lokalizacji zabudowy w strefie o szerokości ok. 100 metrów od południowej granicy kompleksu głównego KPN (z wyjątkiem miejscowości Leszno), dopuszczając zmianę tej odległości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie analiz ekofizjograficznych.

Na terenie KPN ustala się odsunięcie zabudowy na odległość nie mniejszą niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych, z dopuszczeniem zmniejszenia tych odległości na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami lokalnymi.

Obszar kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego, chroniony jest także jako obszar Natura 2000 – PLC 140001 Puszcza Kampinoska. Obszar Puszcza Kampinoska jest obszarem ochrony siedliskowej i ochrony ptaków.

W obszarze Natura 2000 Puszcza Kampinoska zabrania się, zgodnie z przepisami odrębnymi, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, dla obszaru Natura 2000 także należy opracować plan ochrony, jednakże w przypadku KPN plany ochrony dla parku narodowego powinien uwzględniać zakres planu ochrony dla obszaru Natura 2000.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

W gminie Leszno Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) obejmuje tereny na północ od drogi wojewódzkiej nr 580 do południowej granicy Kampinoskiego Parku Narodowego. Na terenie WOChK obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. z późn. zm. Na terenie gminy wyróżnia się:

- strefę ochrony urbanistycznej, która obejmuje części obrębów Marianów, Grądy, Wilków, Wilkowa Wieś, Powązki, Leszno, Zaborówek, Zaborów, Wiktorów, Wólka, Wyględy,
- strefę zwykłą, która obejmuje części obrębów Korfowe, Szymanówek, Zaborówek, Zaborów, Wólka.

Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia, zalecenia oraz dopuszczenia w odniesieniu do lasów, wód, w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji. Zasady wprowadzone rozporządzeniem są obowiązujące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy ustanowiono szereg pomników przyrody, zgodnie z tabelą 15 umieszczoną w rozdziale II.8.14. Za pomniki przyrody uznano pojedyncze drzewa, grupy drzew i aleje drzew, wobec których wprowadza się wymóg zachowania i ochrony. Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów w strefach wokół pomników przyrody określone w przepisach odrębnych. W przypadku utworzenia lub zniesienia ochrony pomnikowej poprzez decyzję odpowiedniego organu zgodnie z przepisami odrębnymi, po dniu uchwalenia Studium, przy sporządzaniu planów miejscowych należy odpowiednio uwzględnić zmiany.

III.4.3 Zasady ochrony środowiska i krajobrazu w ponadlokalnym korytarzu ekologicznym

W Studium ustala się ochronę ponadlokalnych korytarzy ekologicznych i wskazuje się ich przebieg na rysunku Studium. W obszarze korytarzy wprowadza się następujące ograniczenia:

- zakaz zmiany przeznaczenia wyznaczonych w studium gruntów rolnych i leśnych;
- zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, w tym:
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych,

- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- eksploatacji kopalin.

Powyższe ograniczenia nie dotyczą:

- wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- realizacji liniowych (infrastruktura techniczna i komunikacja) inwestycji celu publicznego.

III.4.4 Zasady ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu obowiązujące na terenach poza KPN i WOChK

Podniesienie walorów krajobrazowych gminy polegać będzie przede wszystkim na utrzymaniu istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz na przyjęciu następujących działań:

- zachowanie istniejących terenów leśnych i małych płątów leśnych, zwiększenie powierzchni lasów poprzez dolesienia,
- tworzenie nowych ogólnodostępnych terenów zieleni – parków, zieleńców, obiektów sportowych,
- rewaloryzację historycznych założeń parkowych w Rochalach, Wilkowej Wsi, Wąsach Kolonii,
- kształtowanie lokalnych powiązań przyrodniczo – krajobrazowych poprzez tworzenie pasów zieleni wzdłuż naturalnych cieków wodnych, ważniejszych rowów melioracyjnych, oczek wodnych; tam gdzie kształtowanie powiązań jako wyodrębnionych ciągów będzie niemożliwe, powinny być zachowane powierzchnie biologicznie czynne, maksymalnie zagospodarowane zielenią bez pełnych ogrodzeń albo nasadzenia,
- objęcie ochroną przed zabudowywaniem terenów i miejsc eksponowanych, lokalnych osi i panoram widokowych,
- ochronę historycznego Traktu Królewskiego poprzez przeniesienie komunikacji tranzytowej poza jego korytarz,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- przewiduje się pozostawienie nie zainwestowanych obszarów rolnych i ogrodów działkowych; tereny te powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym albo jako tereny otwarte.

Na terenie gminy Leszno, poza obszarami w granicach KPN i WOChK, wprowadza się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- zachowanie wskazanych cieków powierzchniowych zarówno naturalnych, jak i sztucznych, z możliwością ich przełożenia lub przykrycia na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- zachowanie i rekultywacja zbiorników wodnych oraz wilgotnych zagłębień terenu, szczególnie na terenach rolnych,
- udroźnienie i utrzymanie przepustowości rowów melioracyjnych,
- ograniczenie zabudowy kubaturowej w odległości co najmniej 12 metrów od granicy lasu i 3 m od brzegów cieków, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych wskazanych w planach miejscowych,
- zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele, za wyjątkiem obszarów wyznaczonych w Studium,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych, szczególnie w obszarach wskazanych do zmiany zagospodarowania,
- realizacja nasadzeń drzew i/lub krzewów wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,
- dostosowanie doboru gatunkowego w terenach przeznaczonych do dolesień do warunków siedliskowych,
- w miarę możliwości retencjonowanie czystych wód opadowych i roztopowych (z dachów) i wtórne użycie do pielęgnacji roślinności w paśmie środowym bez względu na funkcję terenu,
- retencjonowanie wody w zbiornikach powierzchniowych.

III.4.5 Zasady ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami

W ramach ochrony przed zanieczyszczeniami i ponadnormatywnym oddziaływaniem, ustala się:

- każda działalność na terenie gminy powinna być tak prowadzona, aby wyeliminować szkodliwe oddziaływanie poza teren, do którego jednostki organizacyjne posiadają tytuł prawny,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza przypadkami dopuszczonymi w niniejszym Studium lub przepisach odrębnych,
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych, poza przypadkami dopuszczonymi w niniejszym Studium lub przepisach odrębnych,
- kształtowanie na terenach zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale II.8;
- realizację inwestycji spełniających wymogi przepisów odrębnych w zakresie poziomu substancji wprowadzanych do środowiska,

- prowadzenie gospodarki rolnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie wykorzystywania ścieków, nawozów i środków ochrony roślin,
- uwzględnianie oddziaływania akustycznego od strony dróg, kolei oraz terenów aktywności gospodarczej i unikanie lokalizowania w ich sąsiedztwie obiektów wrażliwych na hałas, ograniczenie oddziaływań na środowisko poprzez odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne dla obiektów i urządzeń.

III.4.6 Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z ochroną środowiska lub zagrożeniem środowiska

Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof

Na terenie gminy Leszno występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których zagospodarowanie i możliwości rozwoju są ograniczone, a na ich obszarach obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa Prawo wodne.

Na terenie gminy Leszno nie występują tereny osuwania się mas ziemnych czy innych naturalnych katastrof.

Obszary zagrożenia jakości wód podziemnych

W Studium wskazuje się obszar silnie zagrożonej jakości wód poziomu wodonośnego, który obejmuje część miejscowości Leszno. W obszarze tym należy wykluczyć:

- lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- przechowywanie i składowanie odpadów promieniotwórczych,
- wprowadzanie ścieków do wód lub ziemi, poza oczyszczonymi ściekami z oczyszczalni przydomowych oraz oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz ropy naftowej, a także rurociągów do ich transportu z wyłączeniem gazu płynnego.

III.4.7 Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnym norm ochrony środowiska

Strefy wokół ujęć wody

W bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody (8 – 10 m) zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia. W granicach stref ochrony bezpośredniej wokół ujęć wód obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

W studium wyznaczone zostały granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Feliksowie.

Strefy wokół cmentarzy

Na terenie gminy funkcjonują trzy czynne cmentarze w Lesznie, Grądach i Zaborowie. Zgodnie z przepisami odrębnymi wokół cmentarzy czynnych należy zachować strefy wynoszące:

- do 50 m od granic cmentarza w której zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego, a dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży,
- od 50 m do 150 m od granic cmentarza, w której dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
- do 150 m od granic cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

Strefy wokół gazociągów

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, dla gazociągów, na okres ich eksploatacji, wyznaczane powinny być strefy kontrolowane o szerokości określonej przepisami odrębnymi w zależności od maksymalnego ciśnienia roboczego gazociągu oraz jego średnicy. W planach miejscowych należy wyznaczać odpowiednie strefy kontrolowane, w uzgodnieniu z operatorem sieci. Strefy zapewniać powinny ochronę przed uszkodzeniem gazociągu, lub innymi działaniami mogącymi mieć negatywny wpływ na funkcjonowanie gazociągu i prowadzić do wycieku gazu lub zagrożenia wybuchem. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Wzdłuż linii elektroenergetycznych należy zachowywać pasy technologiczne o szerokości uzgodnionej z zarządcą sieci, celem zapewnienia dostępu dla prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej i jej urządzeń. W granicach pasów technologicznych wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach, na których występuje przekroczenie dopuszczalnego przepisami odrębnymi poziomu promieniowania elektromagnetycznego, ustala się zakaz lokalizowania obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi. Granice pasa technologicznego należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strefy wokół ropociągu

Przez teren gminy, na północ od drogi nr 580, biegnie dalekosiężny rurociąg naftowy Ø250 mm, dla którego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich

usytuowanie ustalono minimalną szerokość strefy bezpieczeństwa na 12 m, przy czym jej środek stanowi oś rurociągu. Wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów oraz zalesienie. Dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury oraz komunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W strefie tej należy pozostawić nawierzchnię gruntową do wykorzystania jako drogę eksploatacyjną dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń. Na terenach otwartych w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5 m od rurociągu. Do bieżącej obsługi rurociągu naftowego i linii światłowodowej należy przyjąć pasy eksploatacyjne o szerokości 6 m (po 3 m od osi) dla rurociągu i 2 m (po 1 od osi) dla linii światłowodowej. Farmy fotowoltaiczne, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, tereny obejmujące zielenią urządzoną oraz sportu i rekreacji, place gier i zabaw, parkingi, miejsca postojowe, a także tereny proponowane do zalesienia i zadrzewienia należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego. Planowane obiekty wysokościowe takie jak np. wieże i maszty telekomunikacyjne należy sytuować od osi rurociągu naftowego w odległości nie mniejszej od całkowitej ich wysokości powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa.

Strefa potencjalnego zasięgu oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 580

Na terenach położonych w zasięgu potencjalnego akustycznego oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 580 należy dążyć do lokalizowania funkcji niewrażliwych na hałas (dla których nie obowiązują normy dopuszczalnego poziomu hałasu). W przypadku lokalizowania obiektów o określonym w przepisach odrębnych dopuszczalnym poziomie hałasu, należy stosować rozwiązania techniczne umożliwiające osiągnięcie dopuszczalnych poziomów hałasu. Zasięg potencjalnego oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 580 należy uwzględniać przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

III.5 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

III.5.1 Obiekty i obszary zabytkowe

Spośród form ochrony zabytków wymienionych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na terenie gminy znajdują się obszary i obiekty:

- wpisane do rejestru zabytków – zgodnie z tabelą 16 umieszczoną w rozdziale II.9.2,
- ustalone do ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Do objęcia ochroną poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazuje się obszary i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z tabelą 17 umieszczoną w rozdziale II.9.2.

Na rysunku Studium oznacza się obiekty i obszary ujęte w rejestrze zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków.

Ponadto, w gminie Leszno następujące obiekty postulowane są do objęcia ochroną konserwatorską:

- plebania (Zaborów),

- destylarnia Janin (obręb Zaborów),
- willę przy parku leśnym (obręb Feliksów),
- budynek mieszkalny Cukrownia „Michałów” (Leszno),
- budynek przy ul. Sochaczewskiej 44 (Leszno),
- budynek przy ul. Sochaczewskiej 82 (Leszno),
- budynek przy ul. Sochaczewskiej, zlokalizowany między budynkami o numerach adresowych 84 i 88 (Leszno),
- park Karpinek (Leszno),
- cmentarz przy katolickim kościele parafialnym p.w. Narodzenia św. Jana Chrzciciela (układ głównych alej cmentarza, kaplica, zabytkowe i historyczne nagrobki) (Leszno).

W odniesieniu do obiektów i obszarów zabytkowych, w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy:

- określić szczegółowe przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych obszarów zabytkowych, zgodne z ogólnym kierunkiem rozwoju wskazanym w Studium, za priorytet stawiając trwałe zachowanie ich wartości kulturowych oraz możliwości wykorzystania i rozwoju ich potencjału – umożliwienie świadczenia w obszarach i obiektach zabytkowych wskazanych w planie funkcji prowadzić powinno do inwestycji zmierzających do poprawy stanu technicznego obiektów z poszanowaniem ich wartości zabytkowych,
- przy ustalaniu wskaźników, parametrów i układu zabudowy na obszarach zabytkowych i w ich sąsiedztwie, gabaryty, formę i układ nowej zabudowy kształtować w sposób dostosowany do obiektów zabytkowych,
- uwzględniać, a także dążyć do uczyelniania, historycznego układu kompozycyjnego zabytkowych obszarów i obiektów, w szczególności poprzez zachowywanie osi widokowych i ekspozycyjnych, eksponowanie dominant architektonicznych oraz ochronę ich walorów ekspozycyjnych,
- przy określaniu zasad ochrony obiektów zabytkowych, a także ich ewentualnej przebudowy lub rozbudowy, dążyć do zachowania lub odtworzenia w jak największym stopniu ich oryginalnych wartości historycznych, a ewentualne wkomponowanie nowych elementów ustalić w sposób współgrający z zabytkiem.

W zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także postępowania z zabytkami w procesie budowlanym, istnieje obowiązek przestrzegania odpowiednich przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

W stosunku do zabytkowych założeń parkowych, które nie są obecnie użytkowane, postuluje się ich rewaloryzację wraz z możliwością wprowadzenia funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

W stosunku do zabytkowych cmentarzy postuluje się ich zachowanie i właściwą ekspozycję.

Dopuszcza się obejmowanie ochroną w planach miejscowych również innych obszarów i obiektów cennych kulturowo, jeżeli na etapie sporządzania planu uznane zostanie to za zasadne.

III.5.2 Zabytki archeologiczne

Na rysunkach studium oznacza się w sposób przybliżony lokalizację zabytków archeologicznych, z podziałem na zabytki wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji zabytków zgodnie z tabelą 18 i 19 umieszczoną w rozdziale II.9.3. Na terenie gminy znajduje się również archeologiczna strefa obserwacji, którą wyznaczono na obszarze, na którym najprawdopodobniej odkryto stanowiska archeologiczne oznaczonej numerami AZP 56-61/73, 74, 75, 76, 77, 78.

Dla terenów, na których zlokalizowane są zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, ustala się zakaz działań mogących prowadzić do zmiany ukształtowania terenu i naruszania głębszych warstw gruntu. Wszelkie działania podejmowane na tych terenach przebiegać muszą zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

W granicach stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, ustala się przeznaczenie terenów zgodnie z rysunkiem studium. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określić należy dopuszczalny stopień zainwestowania na tych terenach, zapewniający ich należyłą ochronę. Na terenach położonych w granicach stanowisk i wyznaczonych dla nich w planach miejscowych stref ochrony konserwatorskiej istnieje obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

III.5.3 Pozostałe elementy krajobrazu kulturowego gminy

Na pozostałe elementy krajobrazu kulturowego gminy składają się obiekty, które są obiektami o bardzo drobnej skali, ale mają duże znaczenie kulturowe:

- krzyże i kapliczki często stawiane na granicy majątków np. PGR Leszno, Wiktorów, Gawartowa Wola, Powązki, Wilkowa Wieś, Łubiec, Zaborów, PGR Zaborów, krzyż na granicy z gminą Błonie (dawny majątek Rochale Wielkie),
- cmentarz – mogiła powstańcza z 1963 r. w lesie na terenie obrębu Zaborów,
- pomnik w Lesznie przed Urzędem Gminy,
- obelisk przy szkole w Zaborowie.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz podczas realizacji inwestycji, zwłaszcza komunikacyjnych, należy uwzględnić ochronę tych obiektów, przy czym w przypadku przebudowy dróg dopuszcza się przesunięcie tych obiektów. Jednocześnie w Studium preferuje się realizację w sąsiedztwie ww. obiektów kompozycji roślinnych o funkcji ozdobnej.

III.5.4 Tezy generalne w zakresie ochrony dóbr kultury

Studium za najistotniejsze uważa:

- zachowanie historycznego ciągu komunikacyjnego Traktu Królewskiego i charakteru zabudowy (ulica Stołeczna, Warszawska i Chopina),
- zachowanie historycznego układu dróg i traktów wiążących wsie i założenia pałacowo-parkowe,
- zachowanie historycznych założeń dworskich,
- zachowanie i uczytelnienie śladów historycznych parków podworskich: Gawartowa Wola, Wilkowa Wieś, Feliksów, Zaborówek,
- zachowanie właściwej skali zagospodarowania na przyległych terenach urbanizowanych,
- ochronę wszystkich elementów środowiska posiadających wartości przestrzenne kulturowo-przyrodnicze,
- ochronę wszelkich dóbr kultury obiektów zabytkowych,
- ochronę stanowisk archeologicznych,
- ochronę obiektów nie objętych ochroną prawną, a posiadających wartości kulturowe, takie jak układ osadnictwa, parcelacje, miejsca kultu (kapliczki, krzyże), pomniki, cmentarze, obeliski,
- wyeliminowanie ruchu tranzytowego z centrum Leszna,
- propagowanie w społeczności lokalnej wiedzy o wartościach kulturowo-przyrodniczych na obszarze gminy, jako wyrazu tożsamości lokalnej,
- utrzymanie, kontynuację oraz odtworzenie tradycyjnych gościńców i dróg (Gościniec z Zaborowa do Stanisławowa, z Rochali do Leszna) i zachowanie osi widokowych na kościoły w Lesznie, Zaborowie, na dwór w Rochalach (dawne Rochale Wielkie),
- utrzymanie historycznego lub tradycyjnego nazewnictwa poprzez nadawanie nazw osiedlom, placom lub ulicom,
- zachowanie osady Fabrycznej Cukrowni Michałów, układu urbanistycznego i obiektów.

III.6 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

III.6.1 Zaopatrzenie w wodę

Standardy obsługi

Zasady obsługi ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przy założeniach, że:

- wszyscy mieszkańcy wsi objętych zasięgiem działania zorganizowanych wodociągów będą mieli możliwość korzystania z wody wodociągowej,
- woda będzie doprowadzana do poszczególnych posesji,

- sieć wodociągowa powinna być sukcesywnie rozbudowywana, aż do objęcia jej zasięgiem wszystkich terenów przeznaczonych w Studium pod budownictwo wymagające zaopatrzenia w wodę,
- budynki mieszkalne będą wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne,
- należy uwzględnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych,
- we wsiach o charakterze rolniczym woda będzie używana, poza potrzebami bytowo-gospodarczymi mieszkańców, także do utrzymywania gospodarstw, drobnego inwentarza, upraw przydomowych oraz maszyn i pojazdów rolniczych.

Koncepcja obsługi

Wielkość zapotrzebowania na wodę obliczono przy następujących założeniach:

- tereny objęte zasięgiem działania wodociągów będą kanalizowane i zgazyfikowane,
- przyjęto wskaźnikowe zużycie wody w ilości 130 l/M,d (współczynniki $N_d=1,3$, $N_g=1,6$),
- sieć wodociągowa powinna zapewnić dostawę wody do wszystkich terenów przeznaczonych w studium pod budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe;
- przyjęto wartości wskaźników zapotrzebowania na wodę uwzględniające występującą w ostatnich latach tendencję zmniejszania zużycia wody,
- wszystkie rozpatrywane w gminie wodociągi spełniają wymagania p.poż. Zakłada się wystąpienie jednego pożaru w obszarze oddziaływania wodociągu. W czasie pożaru automatycznie zmniejszeniu ulegnie dostawa wody do celów bytowo-gospodarczych mieszkańców.

Bilans zapotrzebowania wody dla 20 tys. mieszkańców:

Liczba mieszkańców	Obliczeniowe zapotrzebowanie wody			
	$Q_{\text{śrd}}$	Q_{maxd}	Q_{maxh}	
	m^3/d	m^3/d	m^3/h	l/s
20 000	2 600	3 400	270	75

Całkowita ilość pobieranej wody średniodobowo wg pozwoleń wodnoprawnych wynosi:

- Feliksów 2230 m^3/d ;
- Gawartowa Wola 2x316 m^3/d (pracujące naprzemiennie);
- Czarnów 2x634 m^3/d (pracujące naprzemiennie).

W chwili obecnej około 85% ludności gminy obsługiwana jest przez istniejącą sieć wodociągową.

W celu poprawy sytuacji w pierwszej kolejności należy rozbudowywać istniejącą sieć w oparciu o istniejące źródła wody oraz dbanie o dobry stan techniczny sieci istniejącej. Częściowo sytuację może poprawić budowa nowego zbiornika wyrównawczego w SUW Gawartowa Wola o pojemności 200 m^3 .

W celu zwiększenia elastyczności całego układu i jego niezawodności należy połączyć wodociąg z terenu Gawartowej Woli we wspólną sieć z pozostałymi wodociągami oraz wykonać spinkę istniejących wodociągów we wsiach Łubiec i Kępiaste z wodociągiem we wsi Leszno (wzdłuż drogi 579) z odejściem w kierunku Julinka. Pozwoli to kierować wodę tam, gdzie będą występować chwilowe największe pobory. Sieć w miarę możliwości należy budować w układzie pierścieniowym. Sieć będzie sukcesywnie rozbudowywana, a szczegółowy kierunek zaopatrzenia poszczególnych terenów będzie ustalany na dalszych etapach projektowych.

W dalszej perspektywie należy przewidzieć rozbudowę istniejących stacji wodociągowych oraz budowę nowych ujęć. Wymaga to szczegółowego zbilansowania wydajności istniejących ujęć i dokonania oceny ich wykorzystania.

Istniejące ujęcia wody i stacje uzdatniania wody mają zatwierdzone lokalizacje i nie przewiduje się dla tych obiektów potrzeb terenowych. Ewentualne nowe ujęcia będą wymagać zarezerwowania terenu o powierzchni orientacyjnie 0,5-1,5 ha oraz wykonania analiz w celu stwierdzenia, czy będzie konieczność wyznaczenia dla nich stref ochrony pośredniej i ew. wyznaczenia zasięgu tych stref.

III.6.2 Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Standardy obsługi

Zasady obsługi ludności w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się przy założeniu, że zabudowa mieszkaniowa oraz obiekty działalności gospodarczej będą w 100% obsługiwane przez komunalne systemy kanalizacyjne, chyba, że na terenach rozproszonej zabudowy budowa sieci kanalizacyjnej będzie nieopłacalna z punktu widzenia ekonomicznego.

Koncepcja obsługi

Przyjęto wskaźnikową ilość ścieków $q=120$ l/M,d (współczynniki $N_d=1,3$, $N_g=1,6$).

Bilans ścieków sanitarnych dla 20 tys. mieszkańców:

Liczba mieszkańców	Obliczeniowa ilość ścieków			
	$Q_{\text{śrd}}$	Q_{maxd}	Q_{maxh}	
	m^3/d	m^3/d	m^3/h	l/s
20 000	2 400	3 100	210	58

Przyjęto projektowanie sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków dla wschodniej części Gminy Leszno, dla wsi: Wąsy Wieś, Wąsy Kolonia, Zaborów, Zaborówek, Feliksów, Wólka, Wiktorów, Wyględy. Kanalizacja ta planowana jest w systemie grawitacyjno-pompowym oraz częściowo ciśnieniowym, w którym ścieki z posesji będą zbierane w urządzeniach zbiornikowo-tłocznych (UZT) i przepompowywane do zbiorczych przewodów tłocznych. Ścieki bytowo-gospodarcze z ww. terenów odprowadzane będą do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Lesznie. Stopień oczyszczania ścieków musi spełniać wymogi przepisów odrębnych.

Na terenach przewidzianych w studium pod zabudowę w rejonie wsi Łubiec, Kępiaste i Julinek należy przewidzieć system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowy odprowadzający ścieki bytowo- gospodarcze w kierunku południowym (wzdłuż drogi nr 579)

do istniejącej kanalizacji w Lesznie, a dalej do pompowni przy ulicy Fabrycznej i do oczyszczalni ścieków w Błoniu. Dopuszcza się inny kierunek odprowadzania ścieków, przy zachowaniu przepisów wynikających z objęcia tego terenu formą ochrony przyrody.

Tereny Szymanówka, Korfowego, Powązek, Marianowa, Wilkowa, Wilkowej Wsi i Plewniaka z zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową oraz przeznaczonych pod taką zabudowę należy wyposażyć w kanalizację sanitarną. Skanalizowanie Zaborówka oraz Leszna – Podzaborówka (tereny leżące wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580) można rozwiązać poprzez włączenie do istniejącej kanalizacji w Lesznie.

Z powodu ukształtowania terenu na ww. obszarach niezbędne będzie wykonanie kanalizacji grawitacyjno-tłocznej i ciśnieniowej oraz zwiększenie średnic istniejących kanałów.

Ponadto na terenach rozproszonej zabudowy, z wyłączeniem terenów KPN i otuliny KPN, dopuszcza się zastosowanie przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków z drenażem rozszczepiającym, pod warunkiem występowania odpowiednich warunków gruntowo-wodnych, tj. niskiego poziomu wody gruntowej – poniżej 1,0 m p.p.t. i występowania gruntów o dobrej przepuszczalności.

W celu eliminowania uciążliwego oddziaływania zanieczyszczeń, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe (szamba) należy poddawać okresowej próbie szczelności. Ponadto należy dopuszczać tylko rozwiązania posiadające stosowne atesty.

W przyszłości gospodarka ściekowa w gminie wymaga rozszerzenia działalności i objęcia zorganizowanym systemem oczyszczania jak największej części gminy. Jest to szczególnie istotne ze względu na położenie na terenie gminy Kampinoskiego Parku Narodowego.

III.6.3 Odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych

Z uwagi na charakter zabudowy nie ma potrzeby budowy teraz i w przyszłości większych kanalizacji deszczowych, odprowadzanie wód opadowych następować będzie do gruntu lub – jeśli takie występują – do rowów otwartych. Należy jednak dążyć do tego, aby wody deszczowe nie przedostawały się do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Jedynym obszarem potencjalnie wymagającym budowy kanalizacji deszczowej jest miejscowość Leszno, z uwagi na gęstą zabudowę. Obiekty usługowo-magazynowe, charakteryzujące się znacznymi powierzchniami uszczelnionymi (np. parkingi), wymagają budowy zbiorników retencyjnych lub innych, dopuszczalnych przepisami odrębnymi, systemów spowalniania wprowadzania wód opadowych do gruntu w celu zapobieżenia podtapianiu terenów przyległych. Ponadto w sposób zorganizowany należy odprowadzać ścieki deszczowe z tras komunikacyjnych, parkingów, obiektów usługowych na wydzielonych działkach, terenów obiektów przemysłowych, działalności gospodarczej i baz składowych. Przed wprowadzeniem wód deszczowych do odbiorników trzeba przewidzieć, zgodnie z obowiązującymi przepisami, ich oczyszczenie polegające na usunięciu zawiesin oraz substancji ropopochodnych do poziomu określonego w przepisach odrębnych. Odbiornikami powinny być przede wszystkim rowy (nastąpi w nich ograniczenie zanieczyszczeń i wielkość odpływu do odbiornika) a ostatecznie głównym odbiornikiem będzie rzeka Utrata. Ponadto należy dążyć do retencjonowania do 30% wód opadowych na terenach posesji.

Odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do cieków może nastąpić w porozumieniu i na warunkach zarządzającego ciekami.

Rozwiązaniem ewentualnych problemów z wodami opadowymi w części północnej gminy, ze względu na występowanie piasków, jest budowa zbiorników infiltracyjnych, a w części południowej zbiorników retencyjnych i odprowadzanie wód opadowych do istniejących cieków. Pozwoli to zmniejszyć ilość podtopień oraz zmniejszyć ładunek zanieczyszczeń wprowadzanych do wód powierzchniowych.

Ponieważ na terenie gminy znajduje się sieć drenarska wybudowana na potrzeby polepszenia warunków upraw, wszelkie jej zmiany (likwidacja, przebudowa) powinny uwzględniać fakt, że zachowana musi zostać ta część systemu, która przeprowadza wody gruntowe z terenów rolnych. Wszelkie inwestycje budowlane, w tym: budowa budynków, dróg, budowa i przebudowa sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych wymagają uzyskania odpowiednich uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

III.6.4 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zasilanie gminy w energię elektryczną odbywać się będzie za pomocą sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV podstawowego, które obecnie odbywa się ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Błonie, a rezerwowo ze stacji elektroenergetycznej 110/15kV Ożarów Mazowiecki i Sochaczew.

Dla zaspokojenia przewidywanych potrzeb, w okresie kierunkowym, należy rozważyć realizację nowej stacji 110/15 kV Leszno.

Zachowania wymagają następujące linie elektroenergetyczne najwyższych napięć, które przebiegają tranzytem, tj.:

- jednotorowa napowietrzna linia 400 kV relacji Płock – Ołtarzew,
- jednotorowa napowietrzna linia 220 kV relacji Podolszyce – Mory,
- jednotorowa napowietrzna linia 220 kV relacji Sochaczew – Ołtarzew.

Zachowania wymaga istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, która składa się ze stacji transformatorowych słupowych i wieżowych 15/0,4 kV zasilanych liniami napowietrznymi w układzie promieniowym.

Przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym oraz wzrostem standardu wykorzystania energii elektrycznej wywoła konieczność jej rozbudowy.

Zapotrzebowanie mocy odniesione do szczytu energetycznego przez odbiorców zlokalizowanych na terenie gminy ocenia się szacunkowo na około 3,5-4,5 MW.

Przewiduje się pełne pokrycie potrzeb wszystkich potencjalnych odbiorców w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych oraz urządzeń mechanizacji rolnictwa. Założono, że w niewielkim zakresie energia elektryczna będzie wykorzystywana do przygotowania posiłków i uzyskiwania ciepłej wody, a nawet klimatyzacji, wentylacji i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń.

Zasilanie odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych na terenie gminy odbywać się będzie perspektywicznie ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Błonie, jak i istniejącej

stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Ożarów Mazowiecki i Sochaczew za pomocą sieci średniego napięcia 15 kV. Większość stacji transformatorowych zasilanych będzie promieniowo z linii magistralnych 15 kV. Stacje transformatorowe wymagające dużej pewności zasilania połączone będą (w zależności od miejsca ich lokalizacji) z dwoma liniami magistralnymi w punktach podziału sieci lub zasilone w inny sposób zapewniający niezbędną pewność zasilania.

Istniejące linie napowietrzne najwyższych napięć powodują szereg ograniczeń we wznoszeniu i lokalizacji obiektów, a w szczególności przeznaczonych na pobyt ludzi. Wzdłuż linii należy zachować pasy technologiczne, w których ograniczone będą możliwości zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi. Granice pasa technologicznego należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uzgodnieniem zarządcy sieci. Dla linii najwyższych napięć szerokość pasa technologicznego wynosić powinna odpowiednio:

- dla linii 400 kV po 40 m w obie strony od osi linii,
- dla linii 220 kV po 25 m w obie strony od osi linii.

Dopuszcza się ewentualną budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejących linii elektroenergetycznych 400 kV i 220 kV, w tym rozbiórkę istniejącej sieci i realizację nowych linii (także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii). Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości lokalizacji słupów, urządzeń i obiektów niezbędnych do korzystania z linii w innym miejscu niż dotychczas. Ponadto dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach elektroenergetycznych.

W pasach technologicznych ustala się:

- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zaś lokalizacja innych budynków i obiektów budowlanych spełniać musi wymogi określone w przepisach odrębnych,
- lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i stref zagrożonych wybuchem uwzględniać musi wymogi określone w przepisach odrębnych,
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod liniami oraz odległości 6 m dla linii 220 kV i 7 m dla linii 400 kV od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

Dopuszcza się realizację w pasach technicznych obiektów służących komunikacji np.: dróg i linii tramwajowej.

Dla przewidywanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV niezbędna będzie rezerwacja działek o wymiarach min. 2x3 m z możliwością dojazdu samochodem ciężarowym. Wymagana jest także strefa wolna od zabudowy wokół stacji o promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych.

W liniach rozgraniczających ulic konieczne jest zarezerwowanie pasów terenu dla linii 15 kV i 0,4 kV. Ze względów krajobrazowych preferuje się realizację linii kablowych (podziemnych).

Realizacja programu zawartego w studium wymaga rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego napięcia. W analizowanym przypadku będzie to sukcesywna rozbudowa sieci linii zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Realizacja powyższych urządzeń warunkuje zapewnienie należytej pewności zasilania i przepustowości sieci.

Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że urządzenia wykorzystujące energię wiatru będą wbudowane w połąć dachową budynku. Wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych.

III.6.5 Zaopatrzenie w gaz ziemny

Dla wyrównania standardów życia na terenie gminy wskazane jest wybudowanie sieci gazowej w każdej miejscowości. Zasilenie nowych odbiorców wymaga budowy i rozbudowy sieci rozprawdzającej. Bazą do dalszej gazyfikacji gminy będą gazociągi średniego ciśnienia znajdujące się na terenie miejscowości Leszno, Marianów, Plewniak, Grądky, Grądy, Zaborówek, Wyględy, Wólka i Gawartowa Wola. Według danych operatora sieci gazociągi te są w stanie pokryć zapotrzebowanie przyszłych odbiorców gazu ziemnego na cele socjalno-bytowe, grzewcze i technologiczne.

Przy planowaniu nowych tras sieci gazowej należy zwracać uwagę, aby nie lokalizować ich pod jezdniami, a w przypadku gdyby rozbudowa dróg powodowała lokalizację istniejących gazociągów pod jezdniami należy je przenieść poza nie na koszt inwestora. Ponadto w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych należy rezerwować trasy dla sieci gazowej. Podczas prowadzenia prac budowlano – montażowych istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt, samochody itp.

Dla wszystkich nowobudowanych gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane z ograniczeniami w zabudowie i zainwestowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

III.6.6 Zaopatrzenie w ciepło

Podstawą zaopatrzenia w ciepło na terenie gminy będą źródła indywidualne. Jako czynniki grzewcze wykorzystywane powinny być w szczególności: odnawialne źródła energii, paliwa gazowe, energia elektryczna oraz paliwa stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska. W przypadku stosowania do ogrzewania energii elektrycznej, należy dążyć do zwiększenia wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych. W szczególności zaleca się skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła – tj. kogenerację.

Dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła, w tym lokalnych kotłowni i sieci ciepłych.

III.6.7 Gospodarka odpadami

Zagospodarowanie odpadów z terenu gminy prowadzone będzie zgodnie z przepisami odrębnymi i dokumentami nadrzędnymi. Zorganizowany system gospodarki odpadami na terenie gminy obejmować musi wszystkich mieszkańców. System obejmuje zbiórkę zmieszanych odpadów komunalnych oraz selektywną zbiórkę odpadów podlegających procesowi odzysku i recyklingu. Na terenach prywatnych posesji dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę. Należy dążyć do rozwoju systemów selektywnej zbiórki odpadów. Na terenie gminy funkcjonuje Punktach Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), dostępny dla mieszkańców objętych gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi, zlokalizowany przy Urzędzie Gminy Leszno. Na terenie gminy nie przewiduje się lokalizacji składowiska odpadów ani zakładu unieszkodliwiania odpadów.

III.6.8 Telekomunikacja

Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zgodnie ze zmieniającym się zapotrzebowaniem. Rozprowadzenie linii abonenckich dopuszcza się zarówno w systemie kablowym, jak i bezprzewodowym. Na całym terenie gminy możliwe jest lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli inwestycja taka będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

III.7 Kierunki rozwoju systemów komunikacji

III.7.1 Koncepcja układu drogowego

Podstawowym założeniem dla rozwoju układu drogowego jest zapewnienie wszystkich istotnych potrzeb transportowych gminy, przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia powiązań regionalnych zgodnie z ustaleniami nadrzędnych dokumentów planistycznych oraz wnioskami zarządców dróg.

Hierarchicznie najwyższej klasy drogami na obszarze gminy wg dotychczasowych ustaleń formalno-prawnych są drogi wojewódzkie: nr 579, nr 580 i nr 888. Niezależnie od przewidywanych przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, na podstawie zaakceptowanych opracowań planistycznych, w studium wyznacza się korytarz pod nowy ciąg komunikacyjny omijający centrum Leszno i Zaborowa dla realizacji drogi wojewódzkiej w klasie drogi głównej, zamiennie za drogę nr 580.

Dla obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 580, (z wyłączeniem wsi Leszno i docelowo od wschodniej granicy gminy do Leszno) przyjmuje się klasę główną.

Dla obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 579 (z wyłączeniem wsi Leszno i terenu KPN), przyjmuje się klasę główną.

Dla obecnego przebiegu drogi nr 888 przyjmuje się klasę zbiorczą z możliwością podniesienia klasy drogi na klasę główną.

W Studium nie wskazuje się obwodnicy Leszna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 579, ze względu na brak przestrzennych możliwości jej lokalizacji bez znacznej ingerencji w istniejące zagospodarowanie wsi.

Ponadto w Studium adaptuje się przebieg dróg powiatowych i dróg gminnych podstawowych dla obsługi terenu gminy zarówno istniejących, jak i projektowanych w dotychczasowych dokumentach planistycznych:

- Wyględy – Wólka (Mariew): droga nr 4112W,
- Zaborów – Wiktorów: droga nr 4111W,
- Zaborówek – Wąsy Kolonia: droga nr 4110W,
- Wąsy Kolonia – Pilaszków: droga nr 4120W,
- Wąsy Kolonia – Witki: droga nr 4110W,
- Wąsy Wieś – PGR Leszno: droga nr 4109W,
- Podrochale – Rochaliki: droga nr 4113W,
- Granica gminy Błonie – Gawartowa Wola – Czarnów – Podrochale – Grądy: droga nr 4115W,
- Wilkowa Wieś – Czarnów: droga nr 4116W.

Postuluje się w Studium zachowanie ww. dróg jako dróg klasy zbiorczej lub lokalnej.

Funkcjonowanie gminy w zakresie obsługującego układu dróg lokalnych i dojazdowych opierać się będzie o istniejący układ dróg, który będzie stopniowo uzupełniany o nowe odcinki dróg dla wypełnienia brakujących powiązań komunikacyjnych będących wynikiem rozwoju zabudowy. Klasyfikacja dróg lokalnych i dojazdowych następować powinna na podstawie ich celu funkcjonalnego. Przy ustalaniu przebiegu dróg lokalnych i dojazdowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony przyrody, środowiska i zabytków. Wskazuje się na konieczność ograniczenia obsługi nieruchomości zlokalizowanych przy granicy z KPN z dróg stanowiących własność Parku oraz ograniczenia rozwoju sieci dróg gminnych w paśmie południowym.

Należy dążyć do rozwoju powiązań drogowych pomiędzy miejscowościami w sposób, który ułatwi poruszanie się na terenie gminy oraz odciąży główny układ komunikacyjny i ograniczy możliwości powstawania zakłóceń ruchu.

Zakłada się, iż przez zarządców dróg podejmowane będą działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy.

III.7.2 Polityka parkingowa

Potrzeby parkingowe powinny być zabezpieczone na terenie działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania. W razie konieczności dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania z miejscami do parkowania dostępnymi w ulicach lub na ogólnodostępnych parkingach w

rejonie inwestycji. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Zaleca się, aby w sporządzanych planach miejscowych określać minimalne wymogi w zakresie miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji na następującym poziomie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- usługi – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- hotel – 30 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- gastronomia – 30 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- cmentarz – 10 miejsc do parkowania na 1 ha + 2 miejsca na autokar,
- usługi oświaty – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
- usługi zdrowia – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 5 miejsc do parkowania.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających dróg – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych w zakresie szerokości dróg.

Dopuszcza się zmniejszenie ww. wymogów w zależności od uwarunkowań lokalnych tj. w obszarach chronionych lub już zainwestowanych.

III.7.3 Transport zbiorowy i rowerowy

Najistotniejszą rolę w publicznych powiązaniach komunikacyjnych gminy z Warszawą pełni obecnie komunikacja autobusowa. W studium zakłada się wzmocnienie roli komunikacji publicznej. Wprowadza się orientacyjny korytarz dla lokalizacji ciągu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, który stanowić ma podstawę dla realizacji komunikacji zbiorowej (szybki tramwaj, komunikacja autobusowa lub inny rodzaj transportu zbiorowego, uznany za optymalny na etapie opracowania studium wykonalności). Planuje się dla realizacji tej inwestycji korytarz o szerokości minimum 30 m. Przy korytarzu przeznaczonym dla transportu zbiorowego dopuszcza się realizację drogi publicznej.

Przewiduje się realizację dwóch przystanków komunikacyjnych na terenie gminy Leszno – w miejscowościach Leszno oraz Zaborów. W miejscowości Zaborów planuje się lokalizację przystanku na południe od skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 580 i nr 888 (w odległości ponad 600 m od tego skrzyżowania). W miejscowości Leszno przystanek lokalizowany jest na terenach rolnych na południe od ulicy Fabrycznej. Przy każdym z wymienionych

przystanków planowane są parkingi, a w Lesznie stworzenie centrum usługowego MOP. Dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych przystanków na terenie gminy, jeżeli uznane zostanie to za wskazane na etapie szczegółowego projektu przebiegu ciągu.

Należy dążyć do popularyzacji komunikacji rowerowej i jej coraz bardziej powszechnego stosowania w codziennym przemieszczaniu się do szkół, pracy czy przystanków komunikacji zbiorowej. W tym celu, w przypadku budowy lub modernizacji ważniejszych dróg na terenie gminy, należy wydzielać w ich ciągu ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego. Dopuszcza się realizację tras rowerowych poza terenami dróg na całym terenie gminy. Ponadto konieczne jest tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych, przystankach transportu publicznego.

III.8 Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego

III.8.1 O znaczeniu ponadlokalnym

Uwzględnia się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności wskazane w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego, do realizacji na terenie gminy:

- utrzymanie i ochrona obszarów służących ochronie środowiska tj.: Kampinoskiego Parku Narodowego (objętego również ochroną w ramach sieci Natura 2000) wraz z otuliną oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- opieka nad obiektami i obszarami objętymi ochroną konserwatora zabytków,
- budowa i utrzymanie (w tym przebudowa, remont, rozbudowa) dróg publicznych wojewódzkich i powiatowych,
- planowany ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym,
- trasy rowerowe o zasięgu regionalnym,
- utrzymanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową,
- utrzymanie istniejących sieci elektroenergetyczne najwyższego napięcia,
- utrzymanie istniejącego ropociągu naftowego.

Oznaczone na rysunku studium lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym traktować należy orientacyjnie – ich precyzyjny przebieg określany będzie w planach miejscowych. Dopuszcza się realizację na terenie gminy innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, pod warunkiem, że nie będą one sprzeczne z innymi ustaleniami Studium.

III.8.2 O znaczeniu lokalnym

Do zadań celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są i będą realizowane na terenie gminy, należą:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę i utrzymywanie tych dróg,
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz punktu zbierania odpadów,
- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym zbiorników służących ochronie przed zalewaniem i podtapianiem i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
- utrzymanie i ochrona pomników przyrody,
- opieka nad obiektami i obszarami ujętymi w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- opieka nad obiektami kultury,
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych,
- utrzymywanie gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- utrzymywanie publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, placów i parków,
- budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług.

Tereny pod realizację innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w szczególności pod budowę nowych dróg gminnych, wyznaczane będą na etapie sporządzania planów miejscowych. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie całej gminy, pod warunkiem, że nie będą one sprzeczne z innymi ustaleniami studium.

III.9 Tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Leszno, spośród obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, występują obszary przestrzeni publicznych. W studium wyznaczono trzy obszary przestrzeni publicznych: dwa w Lesznie

oraz jeden w Zaborowie. Obszary w Lesznie obejmują teren Parku Karpinek oraz plac przed Urzędem Gminy, zaś obszar w Zaborowie obejmuje tereny zieleni na wschód od kościoła p.w. św. Anny wraz z terenem ozdobnego zieleńca oraz teren przed pawilonem handlowym po przeciwnej stronie drogi nr 580. Dla wszystkich obszarów przestrzeni publicznych obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W razie potrzeby obszary te wskazywane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Leszno znaczne tereny objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podjęte są również uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych. Uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów podejmowane są systematycznie, w miarę potrzeb i możliwości gminy, a następnie stopniowo procedowane i uchwalane, w związku z czym stan pokrycia gminy planami stopniowo się zwiększa. Docelowo gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, co najmniej dla wszystkich terenów przeznaczonych w Studium dla rozwoju zabudowy. W obszarach tych występowały będą również tereny wymagające zmiany przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przy przeprowadzaniu analizy aktualności zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy należy dokonać oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych. Na tej podstawie wskazane jest sporządzenie przewidywanego programu sporządzania planów miejscowych. Przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy osobno dokonać analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia planów.

III.10 Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

III.10.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

W gminie Leszno rolnicza przestrzeń produkcyjna w dalszym ciągu stanowić będzie istotną formę użytkowania terenów. W studium przewiduje się zachowanie na terenie gminy znacznych powierzchni obszarów związanych z działalnością rolniczą, które dzieli się na:

- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- tereny rolne z zabudową zagrodową,
- tereny rolne bez zabudowy zagrodowej.

W studium wyodrębnia się istniejące najważniejsze zakłady obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, przewidując ich zachowanie i stwarzając warunki dla rozwoju. Są to tereny przeznaczone do zabudowy, na których następować będzie koncentracja zabudowy związanej z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno – spożywczym, dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictw.

Dominującą część terenów przewidzianych w studium jako tereny rolne wyznacza się w formie terenów rolnych z zabudową zagrodową. Stanowią one dominujące przeznaczenie w paśmie południowym. Są to tereny o ograniczonych możliwościach zabudowy – na terenach tych dopuszcza się rozwój zabudowy zagrodowej, pod warunkiem spełnienia wymogów dla realizacji zabudowy na potrzeby gospodarstw rolnych wynikających z przepisów odrębnych.

W paśmie północnym i środkowym, a także w ograniczonym zakresie w paśmie południowym, wyznacza się tereny rolne bez możliwości realizacji zabudowy zagrodowej. Są to tereny wyłączone z zabudowy, o istotnym znaczeniu przyrodniczym, które pozostają w użytkowaniu rolnym, jednak których zabudowa mogłaby wywierać niekorzystny wpływ na warunki funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy, w szczególności w zakresie powiązań przyrodniczych.

Grunty rolne klas I-III, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Zmiany gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Dla obowiązujących w gminie planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W Studium ogranicza się rozwój zabudowy na terenach rolnych gruntów najwyższych klas w paśmie południowym. Dopuszcza się uzupełnienie i kontynuację zabudowy rozwiniętej wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych. Część z terenów przewidzianych do zabudowy, wskazanych na rysunku studium, wymagało będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze do uzyskania na etapie planów miejscowych.

III.10.2 Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy zajmują obecnie powierzchnię około 43% powierzchni gminy. Dominująca większość terenów lasów na obszarze gminy (ok. 95%) stanowią lasy Skarbu Państwa w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego. Gospodarka w tych lasach podporządkowana jest celom ochrony przyrody. W związku z wysokim reżimem ochrony przyrody na terenie gminy nie wskazuje się leśnictwa jako istotnej funkcji dla rozwoju gospodarczego gminy.

Poza wyznaczonymi w Studium terenami ustala się zachowanie obecnych terenów lasów.

III.11 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują wzdłuż rzeki Utraty i sporządzone zostały dla nich mapy zagrożenia powodziowego, na których wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Jak wynika z map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, w gminie Leszno na obszary szczególnego zagrożenia powodzią składają się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).

Ponadto na obszarze gminy występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%). Nie wyznaczono natomiast obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) – te w odniesieniu do rzeki Utraty znajdują się jedynie na terenie gminy Błonie.

Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planów miejscowych uwzględniać muszą ograniczenia w możliwościach zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

III.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie gminy Leszno wyznaczony jest obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, obejmujący tereny w sołectwach Gawartowa Wola, Leszno Południe i Zaborów. Obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz w przynajmniej jednej spośród sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno – funkcjonalnej i technicznej, stanowi obszar zdegradowany. Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją wskazanych powyżej zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.

Wyznaczenie obszarów – zdegradowanego i rewitalizacji jest niezbędne do opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji, który stanowić będzie podstawowe narzędzie prowadzenia rewitalizacji, zapewniające kompleksowość działań oraz ścisłą współpracę ze społecznością lokalną. Na chwilę obecną gmina nie przyjęła jeszcze Gminnego Programu Rewitalizacji.

Na terenie gminy Leszno do rehabilitacji wskazuje się:

- tereny na północ od ul. Fabrycznej w Lesznie wraz z Parkiem Leszno Karpinek, osiedlem zabudowy wielorodzinnej z ubiegłego wieku, zespołem garaży i ogrodów działkowych do ul. Sochaczewskiej;
- tereny dawnego osiedla robotniczego przy ulicy Fabrycznej w Lesznie,
- tereny osiedla wielorodzinnego wraz z komórkami lokatorskimi, garażami, ogrodami działkowymi i innymi obiektami i terenami towarzyszącymi w Zaborówku,
- teren osiedla domów robotników rolnych w Zaborowie,
- historyczne parki w Gawartowej Woli, Wilkowej Wsi, Rochalach Wielkich.

Odnosnie obszarów wskazanych do rehabilitacji ustala się:

- możliwość zmiany funkcji istniejących obiektów, a także uzupełniania, wymiany i rozbudowy obiektów, mając na uwadze poprawę funkcjonalności oraz estetyki terenów,
- stopniową likwidację zabudowy substandardowej oraz zdewastowanej,
- wprowadzanie w ramach powierzchni biologicznie czynnej zieleni urządzonej,

- prowadzenie systematycznych zabiegów pielęgnacyjnych na terenach zieleni ogólnodostępnej,
- uczytelnienie pierwotnych założeń terenów zieleni parkowej,
- prowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, niezbędnych prac konserwacyjnych dla obiektów o wartościach zabytkowych.

Do przekształcenia wskazuje się:

- obszary zabudowy obsługi rolnictwa dawnych folwarków Zaborówek, Rybno (obręb Wólka), Szczawin (obręb Zaborów),
- obszary zabudowy mieszkaniowej w Lesznie (obręb Leszno PGR tzw. „Białuty”),
- teren dawnej bazy cyrkowej w Julinku.

Odnosnie obszarów wskazanych do przekształcenia ustala się:

- uzupełnianie, wymianę i rozbudowę obiektów oraz zmianę funkcji na zasadach określonych w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów,
- stopniową likwidację zabudowy substandardowej oraz zdewastowanej,
- wprowadzanie w ramach powierzchni biologicznie czynnej zieleni urządzonej,
- ochrona obiektów o wartościach kulturowych – dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania do cennych obiektów i założeń przestrzennych.

III.13 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na terenie gminy w studium nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W Studium zaleca się dostosowanie wielkości obiektów handlowych do intensywności zainwestowania terenów sąsiednich.

III.14 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych zgodnie z przepisami o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady.

III.15 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Leszno nie występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Jednak północno – wschodnia część gminy (wieś Wólka) znajduje się w zasięgu stref ochronnych terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy Borzęcin, zlokalizowanego w gminie Stare Babice w obrębach Borzęcin Duży i Mariew:

- strefy ochronnej ustalonej na podstawie protokołu prac Komisji do spraw ustalania strefy ochronnej terenu zamkniętego, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 29.06.2015 r.,
- strefy ochronnej ustanowionej decyzją Naczelnego Architekta Warszawy z 1984 r., wydaną na wniosek Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie Nr 0569 z dnia 01.06.1983 r.

W granicach gminy Leszno w strefie ochronnej ww. terenu zamkniętego wydzielono trzy strefy, w których obowiązują następujące ograniczenia:

- strefa A (1 kPa) – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej gromadzącej dużą liczbę osób,
- strefa B (3 kPa) – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej gromadzącej dużą liczbę osób oraz zakaz wznoszenia zabudowy zwartej, autostrad i dróg o dużym natężeniu ruchu,
- strefa C (5 kPa) – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej gromadzącej dużą liczbę osób, zakaz wznoszenia zabudowy zwartej, autostrad i dróg o dużym natężeniu ruchu oraz zakaz wznoszenia zabudowy rozproszonej.

III.16 Tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW

Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru na ternach oznaczonych w studium symbolami MN, MNE, MNL, MR, MN(U), MNU, MW(U), U1, U2, UT, ZP(US), AG, RU, IT/U, IT, KS, R1 oraz Z(US).

III.17 Tereny inne

Na terenie gminy nie występują:

- tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których te ruchy występują,
- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego,
- tereny górnicze,
- obszary naturalnych zagrożeń geologicznych,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- zakłady o zwiększonym lub dużym zagrożeniu wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

III.18 Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem kierunkowym, który wyraża politykę przestrzenną gminy. Jego głównym zadaniem jest tworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego gminy, przy jednoczesnym poszanowaniu, zachowaniu i podkreśleniu walorów przyrodniczych i kulturowych gminy. Niniejsze studium zakłada kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wynikają z dotychczasowych dokumentów planistycznych gminy oraz zakłada jej dalszy rozwój wynikający z aktualnie zachodzących procesów społeczno – gospodarczych i zmieniających się uwarunkowań, przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego. Tym samym wprowadza się zmiany w części ustaleń z zakresu kształtowania struktury przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów w celu jeszcze bardziej efektywnego gospodarowania przestrzenią, w odniesieniu do lokalnych uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju gminy:

- określa się granice pomiędzy terenami przeznaczonym do zabudowy, a terenami wyłączonymi spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy,
- za priorytet uznaje się ochronę terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, stwarzając warunki uniemożliwiające ich niekontrolowaną zabudowę oraz użytkowanie mogące doprowadzić do ich degradacji,
- tworzy się hierarchiczny układ terenów zabudowy stopniujący odpowiednio poziom jej intensywności, uwzględniając uwarunkowania, stan ich zagospodarowania, ustalenia obowiązujących planów miejscowych i predyspozycje funkcjonalne poszczególnych obszarów do rozwoju określonego rodzaju i intensywności zabudowy,
- stwarza się warunki dla rozwoju lokalnych ośrodków usługowych, z podkreśleniem znaczenia w strukturze gminy centrów wsi Leszno i Zaborów,
- wyznacza się tereny zainwestowane, dla których wskazane jest uzupełnianie, porządkowanie i podwyższanie standardów istniejącej zabudowy,
- wyznacza się tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy, dla realizacji inwestycji z zakresu mieszkalnictwa i usług, a w ograniczonym zakresie również aktywności gospodarczej, zgodnie z zachodzącymi na terenie gminy procesami urbanizacyjnymi;
- zachowuje się rozległe tereny gruntów rolnych, ograniczając na nich możliwości inwestycyjne do zabudowy związanej z produkcją rolną.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy zachowuje się podział na trzy pasma zagospodarowania.

Dla pasma północnego jako wiodącą funkcję określono teren zieleni Kampinoskiego Parku Narodowego. Priorytetem rozwoju tej części gminy jest ochrona wartości przyrodniczych, której ramy określają przepisy odrębne. Obszar ten chroniony jest przed nowym

zainwestowaniem. Jako obszary zabudowy wskazuje się jedynie istniejące wsie Łubiec i Kępiaste oraz dawną bazę cyrkową w Julinku. W związku z coraz powszechniejszym na tym obszarze zaprzestaniem użytkowania rolniczego ziemi i zmniejszaniem się liczby gospodarstw rolnych, spowodowanym niską dochodowością gospodarstw, wskazuje się, że na terenie wsi Łubiec i Kępiaste realizowaną funkcją terenu będzie ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rozwój zabudowy dopuszcza się jedynie w ramach uzupełniania i kontynuacji zabudowy istniejącej, w określonych w Studium granicach.

Pasma środkowe stanowi obszar przewidziany pod najbardziej intensywny rozwój. Jako dominującą funkcję wskazano funkcję mieszkaniową jednorodziną o zróżnicowanej intensywności z niezbędnymi usługami uzupełniającymi. Pozostałe przeznaczenie pasma środkowego stanowią tereny o funkcji usługowej, a w ograniczonym zakresie również tereny aktywności gospodarczej. Tereny zabudowy uzupełnia się, wskazanymi do zachowania, najcenniejszymi terenami zieleni. Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego, w paśmie środkowym wyznacza się również tereny z przeznaczeniem pod usługi turystyki i sportu, które mają obsługiwać ruch turystyczny generowany przez KPN oraz stanowić uzupełnienie oferty turystycznej i rekreacyjnej w gminie.

W Paśmie południowym przyjmuje się w studium zachowanie dominującej funkcji rolniczej. Rozwój zabudowy, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, przewiduje się jedynie jako kontynuację i uzupełnienie wzdłuż wybranych dróg. Zachowuje się oraz dopuszcza rozwój istniejących terenów aktywności gospodarczej oraz terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Na terenach rolnych dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

Utrzymanie i rozwój terenów zabudowy powinny być uwarunkowane zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i walorów środowiska przyrodniczego. Celem zapewnienia sprawnego funkcjonowania gminy konieczna jest lokalizacja usług lokalnych związanych z obsługą gminy, zarówno w formie wydzielonych terenów, jak i w ramach terenów mieszkaniowych. Na poprawę jakości życia mieszkańców korzystnie wpłynie ukształtowanie obszarów przestrzeni publicznych w celu ożywienia centrów lokalnych w Lesznie i Zaborowie. W gminie szczególnie wskazane jest prowadzenie sprzyjającej polityki związanej z rozwojem usług turystyki i rekreacji, która pozwoli na wykorzystanie potencjału Puszczy Kampinoskiej, przy zachowaniu jako priorytetu celów ochrony przyrody.

W studium uwzględnia się przyrodnicze znaczenie gminy, na której znajdują się rozległe obszary objęte najwyższymi formami ochrony przyrody. Zakłada się zachowanie i ochronę systemu przyrodniczego gminy, a także jego racjonalne wykorzystanie w zrównoważonym rozwoju, przy zapewnieniu jego sprawnego funkcjonowania i jego powiązań z systemami lokalnymi i ponadlokalnymi. Wszystkie działania w zakresie struktury przestrzennej i zabudowy powinny respektować politykę ochrony środowiska i przyrody.

W studium zapewnia się ochronę krajobrazu kulturowego i zabytków. Wskazuje się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, a także wskazuje się obszary i obiekty do objęcia ochroną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium obliguje do zachowania i ochrony obiektów struktur zabytkowych, wskazując na konieczność poprawy ich standardów bez naruszania wartości historycznych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w studium przewiduje się kontynuację dotychczas planowanej zasady tworzenia lokalnych, zintegrowanego systemu inżynieryjnego. Rozbudowa gminnych systemów infrastruktury technicznej następowała będzie stopniowo, w dostosowaniu do rozwoju zainwestowania na terenie gminy.

Rozwój układu drogowego opierał się będzie na istniejących drogach wojewódzkich. Przewiduje się dążenie do odciążenia dróg tranzytowych, poprzez rozwój sieci dróg wspomagających. Układ drogowy będzie tworzył system zhierarchizowany, w którym podstawowe znaczenie odgrywały będą drogi główne i zbiorcze, uzupełniane układem obsługującym dróg lokalnych i dojazdowych. Zakłada się rozwój transportu zbiorowego oraz wyznacza się projektowany korytarz dla ciągu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym.

Sukcesywna i konsekwentna realizacja kierunków rozwoju wyznaczonych w niniejszym Studium, pozwoli w perspektywie spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej gminy. Studium stwarza warunki do wykorzystania potencjału gminy, który wynika w dominującej mierze z:

- położenia w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego, które wpływa na wysoką atrakcyjność turystyczną i rekreacyjną gminy, a także zainteresowanie rozwojem zabudowy mieszkaniowej,
- przebiegającej przez teren gminy drogi wojewódzkiej nr 580, zapewniającej bezpośrednie powiązanie gminy z Warszawą i Sochaczewem, stwarzającej korzystne warunki dla rozwoju bardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- projektowanego ciągu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, który stanowić ma podstawę dla obsługi gminy komunikacją zbiorową, co wpłynie na poprawę dostępności komunikacyjnej gminy i większą atrakcyjność inwestycyjną, w szczególności w zakresie zabudowy mieszkaniowej,
- znacznych areałów gleb o dużej przydatności do rolnictwa w południowej części gminy, które stanowić mogą podstawę do rozwoju funkcji żywicielskiej, której dodatkowo sprzyja bezpośrednie sąsiedztwo znacznego rynku zbytu jaki stanowi m.st. Warszawa.