

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA GMINY LESZNOWOLA 2025–2050

Autor: mgr inż. arch. Andrzej Olbrysz



„Prawdziwa wiedza to znajomość przyczyn”
Arystoteles



Lesznowola, luty 2025 r.

Wprowadzenie

Niniejsza Prognoza Demograficzna zwana dalej Prognozą, powstała z inicjatywy zespołu Referatu Przygotowania i Realizacji Inwestycji (PRI) Urzędu Gminy Lesznowola pod redakcją Andrzeja Olbrysha, wieloletniego kierownika referatu, przy współpracy inspektorów Lesznowolskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o., a także kolegów i koleżanek z referatu Realizacji Podatków i Opłat naszego Urzędu. Mamy nadzieję, że opracowana przez nas Prognoza pomoże wóldarzom Gminy Lesznowola w podejmowaniu strategicznych dla rozwoju Gminy decyzji oraz posłuży do przeprowadzenia wyliczeń wskaźników zapotrzebowania na nową zabudowę w ramach diagnozy Strategii Rozwoju Gminy, w tym sporządzenia modelu funkcjonalno-przestrzennego oraz Planu Ogólnego Gminy.

Prognoza została opracowana w szczególności w związku z:

- a/ koniecznością aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Lesznowola 2040+ w związku z podjętą przez Radę Gminy Lesznowola uchwałą nr 23/III/2024 z 26 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Lesznowola,
- b/ zmianą polityki gospodarczej Rad Gminy Lesznowola ostatnich kadencji, polegającą na ograniczaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego intensywności zabudowy mieszkaniowej, będącej reakcją na:
 - kryzys w finansach publicznych samorządu wywołany wprowadzeniem przez rząd poprzedniej kadencji tzw. „Polskiego Ładu”,
 - niemożność zrealizowania wszystkich niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej, koniecznych do obsługi dynamicznie budowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- c/ skokowym wzrostem liczby budów i oddawanych do użytku lokali mieszkalnych, w szczególności budowanych w ramach deweloperskich projektów osiedli mieszkaniowych,
- d/ zmianami ustawowymi regulującymi procesami gospodarki przestrzennej, w szczególności integracji planowania strategicznego z planowaniem przestrzennym,
- e/ publikacją prognozy demograficznej GUS na lata 2023-2060, w której to prognozie przedstawione dla Gminy Lesznowola dane są rażąco niedoszacowane,
- f/ skutkami rządowych polityk „wsparcia” budownictwa mieszkaniowego oraz przewidywanych skutków wprowadzonych zmian legislacyjnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2023 roku, deklarowanych jako „mających na celu przeciwdziałaniu zjawisku suburbanizacji”.

W dobie gwałtownie zachodzących procesów urbanizacji Gminy Lesznowola, z racji posiadanych kompetencji zawodowych, doświadczenia zawodowego urbanisty, wieloletniej praktyki zdobytej przy realizacji inwestycji gminnych, oraz prowadzonych badań naukowych z zakresu gospodarki przestrzennej, uznałem za stosowne sporządzić dokument, będący kompendium wiedzy z zakresu uwarunkowań, wyzwań i progów rozwojowych przed jakimi stanie lesznowolski samorząd w najbliższych latach. Tempo urbanizacji Gminy Lesznowola jest absolutnie wyjątkowe w skali Polski, czego dowodem jest uzyskany w 2022 roku wskaźnik oddanych do użytku lokali mieszkalnych na 10 tysięcy mieszkańców wg danych opublikowanych przez GUS, wynoszący 372. Jest to wskaźnik najwyższy w Polsce. W liczbach bezwzględnych za 2022 rok to 1368 oddanych do użytku mieszkań pozycjonuje lesznowolski rynek budownictwa mieszkaniowego na drugim miejscu w skali całego Mazowsza, zaraz po Warszawie. Kiedy w grudniu 2024 roku kończyliśmy opracowanie Raportu-inwentaryzacji zasobów mieszkaniowych w Gminie Lesznowola, liczba lokali mieszkalnych będących w różnej fazie budowy, tj. od prac fundamentowych po fazę meblowania wewnątrz wynosiła 3885. Prawie wszystkie te lokale zostaną zasiedlone najpóźniej do końca 2026 roku, a to oznacza, że liczba

mieszkańców Gminy Lesznówola tylko w ciągu tych dwóch najbliższych lat zwiększy się z ok. 42,4 tys. do blisko 51,5 tys., tj. o blisko 17,6%! Tak wysoki wzrost liczby ludności w tak krótkim czasie wymaga odpowiedzi na pytanie, czy to tylko chwilowa skokowa zmiana liczby ludności Gminy, czy też jest to nowy trend wzrostu, który utrzyma się w dłuższej perspektywie? Jednocześnie, aby władze samorządowe mogły w miarę swoich możliwości i kompetencji adekwatnie zareagować na powyższe zjawisko, wymagane jest rozpoznanie przyczyn jego wystąpienia. Bez względu na czasookres jego trwania, tak gwałtowny wzrost liczby ludności Gminy nie pozostanie bez poważnych konsekwencji dla finansów samorządowych i możliwości dalszego świadczenia na obecnym poziomie usług publicznych z zakresu zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków, układu transportowego, zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc dla dzieci w szkołach i przedszkolach czy opieki zdrowotnej.

Przedmiotowa Prognoza powstawała dość długo, jak na taki dokument, bo pierwsze prace polegające na zebraniu danych wyjściowych rozpoczęto jeszcze w 2021 roku, w okresie pandemii Covid-19, gdy zjawisko gwałtownego przyrostu liczby ludności Gminy dopiero przybierało na sile. Sporządzenie Prognozy wymagało szczegółowej analizy ponad 150 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, analizy skutków ekonomicznych wprowadzanych „reform” rządowych, które tak boleśnie uderzyły w finanse samorządu, umiejętności i doświadczenia w sporządzaniu prognoz demograficznych, analizy potencjału terenów inwestycyjnych i umiejętności określania prognozy ich zabudowania, analizy trendów na rynku budowlanym obszaru metropolii warszawskiej oraz jego wpływu na lesznówolski rynek budowlany, analizy skutków jakie wywoła na rynku nieruchomości aglomeracji warszawskiej wprowadzona w 2023 roku zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obserwacji zjawisk makroekonomicznych i ich wpływu na migracje ludności, wreszcie próba analizy długofalowych skutków, jakie wywołała agresja Rosji na Ukrainę oraz inne zmiany zachodzące w świecie, mające wpływ na wielkość strumieni migracyjnych.

Prognozę sporządzono zgodnie z zasadami opracowywania tego typu dokumentów dla celów szacowania liczby ludności w procesach urbanizacji. Jest wiele innych metod i modeli sporządzania prognoz demograficznych, na przykład takich jak model koherentno-składnikowy oparty na danych i zmiennych pozyskiwanych ze spisów powszechnych i danych zagregowanych w zbiorach publicznych – stosowany przez rodzimy GUS, czy w przypadku szacowania strumieni migracji ludności, gdzie stosuje się metodę wyliczeń wg łańcuchów Markowa w jego różnych wariantach – częściej stosowany w krajach zachodnich. Każdy z modeli czy też każda z metod sporządzania prognoz demograficznych jest mniej lub bardziej zawodna i nigdy nie gwarantuje uzyskania dokładnych wyników. Prognozy demograficzne to tylko próba określenia najbardziej prawdopodobnego scenariusza zmian populacyjnych. Każdy ma swoje zalety i niedoskonałości, każdy posiada mniejszy lub większy margines błędu. Jednak, bez względu na przyjętą metodę jej opracowania, zawsze o skali błędu lub dokładności decydują dwa najistotniejsze aspekty: pierwszy to dokładność i rzetelność w oszacowaniu stanu wyjściowego liczby ludności, drugi to właściwy dobór wagi czynników determinujących zmienne dla poszczególnych przedziałów czasowych. Można zatem postawić pytanie: dlaczego do prac nad Strategią Gminy i Planem Ogólnym nie tylko my, ale także inne samorządy jak np. Warszawa, nie chcą stosować wprost prognozy GUS? O przyczynach ograniczonej przydatności stosowania prognozy GUS ze względu na metodologię jej sporządzania dla opracowań planistycznych, w tym studiów gminnych, a później planów ogólnych w przypadku gmin i miast oraz obszarów metropolitalnych szerzej można przeczytać w raportach i referatach naukowych sporządzanych pod kierunkiem prof. Przemysława Śleszyńskiego z Instytutu Geografii i Gospodarki Przestrzennej PAN.

*Zasadnicza różnica w metodologii opracowania naszej Prognozy od tej jaką sporządził GUS polega na tym, że ta Prognoza została opracowana na bazie rzeczywistych, możliwie dokładnych danych wyjściowych, odnoszących się do liczby lokali użytkowanych na obszarze Gminy Lesznówola jako mieszkalne, analizy ich powierzchni użytkowych oraz liczby lokatorów je zajmujących, a także liczby lokali mieszkalnych, będących w budowie oraz liczby lokali i projektów osiedli w zaawansowanym stadium przygotowania procesu inwestycyjnego, pozwalającego z dużą dokładnością oszacować liczbę lokali mieszkalnych w Gminie, planowanych do budowy w ciągu najbliższych 10 lat. Na tej podstawie, znając wskaźniki liczby mieszkańców przypadających na jeden lokal mieszkalny dla danego typu zabudowy w poszczególnych miejscowościach, udało się wyliczyć z dużą dokładnością liczbę mieszkańców w perspektywie krótkookresowej oraz wskazać trendy dla perspektywy średniookresowej, tj. po roku 2035. Ponadto wyliczenia te zostały porównane z danymi, przekazanymi nam przez Lesznówolskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. z zakresu sprzedaży wody do wybranych typów zespołów zabudowy i wspólnot mieszkaniowych z ostatniego kwartału 2024 roku, co pozwoliło uściślić dane wyjściowe. Tymczasem prognoza GUS została opracowana na bazie koherentno-składnikowego modelu matematycznego, bazującego na danych zebranych w ramach spisów powszechnych (ostatni miał miejsce w 2021 roku), gdzie do wyliczenia prognozy zastosowano algorytmy, jakie stosuje się w statystyce publicznej. Z tym, że do wyliczeń przyjęto dane, jakie wynikały z trendów rozwojowych do 2021 roku. Model koherentno-składnikowy stosowany przez GUS nie uwzględnia uwarunkowań społecznych i ekonomicznych, w szczególności nie uwzględnia skutków polityk mieszkaniowych państwa, np. takich, jakie wywołał program Mieszkanie dla Młodych – stąd daje tak znaczące błędy w prognozowaniu w przypadku gmin doświadczanych silną presją urbanizacji. Opracowanie prognozy demograficznej dla Gminy Lesznówola na bazie analizy ze spisów powszechnych okazało się zupełnie nieadekwatne do tego, co realnie wydarzyło się na rynku nieruchomości w naszej Gminie po 2018 roku i co zasadniczo zmieniło wielkość populacji jej mieszkańców. O skali niedoszacowania tak sporządzonej, opublikowanej najnowszej prognozy GUS z 2023 roku dla Gminy Lesznówola, świadczy liczba 48 085 mieszkańców przewidywana tam na rok 2040, gdzie w rzeczywistości liczba ta zostanie przekroczona najdalej w ciągu **dwóch najbliższych lat!***

Bez możliwie wiarygodnej prognozy żaden samorząd nie jest w stanie opracować realistycznej strategii swojego rozwoju i dalej, na jej podstawie, prawidłowo opracować planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego.

Lesznówola, 18 luty 2025 r.

(-) Andrzej Olbrysz

I.	Spis treści	strona
1.	Wstęp	7
1.1	Założenia i cele sporządzenia Prognozy	7
1.2	Koncepcja i metodologia	7
1.3	Źródła danych	9
2.	Główne trendy społeczno-przestrzennego rozwoju Gminy Lesznówola	10
2.1	Gmina Lesznówola na tle aglomeracji warszawskiej	10
2.2	Migracja – głównym czynnikiem wzrostu liczby mieszkańców Gminy	12
2.2.1	Migracje krajowe	12
2.2.2	Migracje zagraniczne	14
2.3	Perspektywy procesu urbanizacji Gminy i jej wpływ na demografię	17
2.3.1	Wpływ otoczenia zewnętrznego na lesznówolski rynek budownictwa mieszkaniowego	17
2.3.2	Uwarunkowania lokalne	19
A.	Obszar północno-wschodni Gminy	19
2.3.2.1	Zamienie	19
2.3.2.2	Zgorzała	20
2.3.2.3	Nowa Wola	21
2.3.2.4	Podolszyn	23
2.3.2.5	Janczewice	24
2.3.2.6	Mysiadło	25
2.3.2.7	Nowa Iwiczna	27
2.3.2.8	Stara Iwiczna	28
2.3.2.9	Łoziska i Jazgarzewszczyzna	28
2.3.2.10	Władysławów i Wilcza Góra	29
2.3.2.11	Lesznówola i Kolonia Lesznówola	30
B.	Obszar południowo-zachodni Gminy	31
2.3.2.12	Magdalenka	31
2.3.2.13	Łazy	32
2.3.2.14	Marysin	40
2.3.2.15	Stefanowo, Kolonia Warszawska	41
2.3.2.16	Warszawianka	42
2.3.2.17	Kosów i Wólka Kosowska	43
2.3.2.18	Mroków, Jabłonowo, Stachowo	44
2.3.2.19	Garbatka i Jastrzębiec	45
2.3.2.20	Wola Mrokowska i Kolonia Mrokowska	46
3.	Struktura wiekowa ludności	48
4.	Wnioski i rekomendacje	51
5.	Literatura	57

II. Spis tabel

Tabela 1 – Źródła danych	9
Tabela 2 – Mieszkańcy stolic do ogółu mieszkańców w wybranych państwach UE i Wielkiej Brytanii	13
Tabela 3.1 – Zamienie – prognoza	20
Tabela 3.2 – Zgorzała – prognoza	21
Tabela 3.3 – Nowa Wola – prognoza	23
Tabela 3.4 – Podolszyn – prognoza	24
Tabela 3.5 – Janczewice – prognoza	25
Tabela 3.6 – Mysiadło – prognoza	26
Tabela 3.7 – Nowa Iwiczna – prognoza	27
Tabela 3.8 – Stara Iwiczna – prognoza	28
Tabela 3.9 – Łoziska i Jazgarzewszczyzna – prognoza	29

Tabela 3.10 – Władysławów i Wilcza Góra – prognoza	30
Tabela 3.11 – Kolonia Lesznówola i Lesznówola – prognoza	31
Tabela 3.12 – Magdalenka – prognoza	32
Tabela 3.13 – Łazy – prognoza	39
Tabela 3.14 – Marysin – prognoza	40
Tabela 3.15 – Stefanowo, Kolonia Warszawska – prognoza	42
Tabela 3.16 – Warszawianka – prognoza	42
Tabela 3.17 – Kosów i Wólka Kosowska – prognoza	43
Tabela 3.18 – Mroków, Jabłonowo, Stachowo – prognoza	45
Tabela 3.19 – Garbatka, Jastrzębiec – prognoza	46
Tabela 3.20 – Wola Mrokowska, Kolonia Mrokowska – prognoza	47
Tabele 4.1a i 4.1b – Prognoza demograficzna – scenariusz kontynuacji	- załącznik tabelaryczny
Tabele 4.2a i 4.2b – Prognoza demograficzna – scenariusz niskiej imigracji	- załącznik tabelaryczny
Tabele 4.3a i 4.3b – Prognoza demograficzna – scenariusz polaryzacji gospodarczej	-załącznik tabelaryczny
Tabela 5.1 – Rozkład grup wiekowych wg scenariusza kontynuacji	50
Tabela 5.2 – Rozkład grup wiekowych wg scenariusza niskiej imigracji	50
Tabela 5.3 – Rozkład grup wiekowych wg scenariusza polaryzacji gospodarczej	50
Tabela 6.1 – Prognoza liczby oddziałów klasowych w szkołach wg scenariuszy	53
Tabela 6.2 – Prognoza wzrostu liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej w latach 2025-2035 – scenariusz kontynuacji	54
Tabela 6.3 – Prognoza wzrostu liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej w latach 2025-2035 – scenariusz niskiej imigracji	55
Tabela 6.4 – Prognoza wzrostu liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej w latach 2025-2035 – scenariusz polaryzacji gospodarczej	56

1. WSTĘP

1.1. Założenia i cele sporządzenia Prognozy

W przypadku Gminy Lesznawola, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy i doświadczającej skutków presji urbanizacyjnej, analizowanie i prognozowanie procesów demograficznych, w tym zwłaszcza strumienia migracyjnego, ma kluczowe znaczenie z punktu widzenia planowania przestrzennego oraz podejmowanych decyzji z zakresu programowania i realizacji infrastruktury technicznej oraz społecznej. Tylko możliwie dokładne oszacowanie bazowej liczby mieszkańców w poszczególnych miejscowościach, a następnie wiarygodne rozpoznanie i przewidzenie trendów ludnościowych, pozwoli podjąć racjonalne decyzje kształtujące politykę rozwoju oraz przynieść wymierne oszczędności finansowe w budżecie Gminy w przyszłości.

Przygotowanie niniejszej Prognozy stało się koniecznością ze względu na niemożność wykorzystania prognozy GUS do prac nad nowelizacją Strategii oraz do opracowania Planu Ogólnego Gminy.

Plan ogólny, który na mocy znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winien zastąpić z końcem 2025 roku obecne studium kierunków rozwoju i zagospodarowania, stanie się kluczowym z punktu widzenia polityki przestrzennej Gminy dokumentem, tym bardziej że nadano mu ustawą rangę aktu prawa miejscowego. Skutkiem tej decyzji ustawodawcy plan ogólny, obok miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przesądza o ograniczeniach w wykonywaniu przez właścicieli nieruchomości prawa własności do nieruchomości, w tym prawa do ich zabudowy. Wszelkie zmiany w planach miejscowych będą musiały znaleźć swoje uzasadnienie w treści planu ogólnego, w szczególności mowa tu o rozstrzygnięciach planistycznych, związanych z rozmieszczeniem zabudowy mieszkaniowej i obiektów infrastruktury społecznej, takich jak np. szkoły. Stąd tak ważne z praktycznego punktu widzenia prowadzenia polityki rozwoju Gminy jest sporządzenie najpierw Strategii, a następnie Planu ogólnego opartych na szczegółowych i wiarygodnych przesłankach demograficznych, umożliwiających podjęcie racjonalnych wyborów na przykład z zakresu lokalizacji i wielkości koniecznych obiektów infrastruktury społecznej.

1.2. Koncepcja i metodologia

Z punktu widzenia celów Prognozy kluczowe było rozpoznanie faktycznych stanów populacji w poszczególnych miejscowościach oraz realistyczne określenie dla nich trendów rozwojowych. Prognoza została opracowana na bazie rzeczywistych, możliwie dokładnych danych wyjściowych, odnoszących się do liczby lokali mieszkalnych wraz z analizą ich powierzchni użytkowych oraz liczby lokatorów je zajmujących. Liczbę lokali mieszkalnych dla danej miejscowości wprowadzono na podstawie przeprowadzonej uprzednio inwentaryzacji zasobów mieszkaniowych Gminy Lesznawola w okresie od sierpnia do grudnia 2024 roku. Dane o wielkości powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych zostały pobrane z gminnej ewidencji podatkowej. Analiza powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest istotna, ponieważ pozwala szacować wymagane ustawą wskaźniki liczby mieszkańców przypadających na jeden lokal mieszkalny w danej miejscowości oraz w skali całej Gminy. Ponadto pozwala prawidłowo przeprowadzić wymagane przepisami prawa wyliczenia i analizę w zakresie zapotrzebowania na powierzchnię mieszkalną w ramach Strategii oraz przy wyznaczaniu w Planie ogólnym wielofunkcyjnych stref mieszkaniowych. Na podstawie danych meldunkowych oraz posiłkując się danymi GUS z okresu ostatniego spisu powszechnego określono dla każdej z miejscowości uśrednione wskaźniki liczby mieszkańców przypadających na jeden lokal mieszkalny dla danego typu zabudowy. Tak uzyskane wyniki

zostały poddane weryfikacji z danymi przekazanymi przez Lesznowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. z zakresu sprzedaży wody do wybranych typów zespołów zabudowy i wspólnot mieszkaniowych z ostatniego kwartału 2024 roku, co pozwoliło uściślić dane szacunkowe ludności faktycznie zamieszkałej w danej miejscowości. Należy tu zaznaczyć, że niedoszacowana prognoza GUS dotycząca liczby ludności i opracowana na bazie danych ze spisu powszechnego, podaje dla Gminy Lesznów uśredniony wskaźnik 2,4 liczby mieszkańców, przypadających na jeden lokal mieszkalny dla roku 2024. W naszym opracowaniu przyjęto ten parametr dla tych miejscowości, w których iloraz liczby mieszkańców, wynikający z ewidencji danych meldunkowych do liczby lokali mieszkalnych w danej miejscowości, nie osiągał wartości 2,4 a jednocześnie, gdy z danych z zakresu zużycia wody w przeliczeniu na jednego mieszkańca wynikały wartości powyżej wymienionego wskaźnika GUS. Przykładem jest tu miejscowość Zamienie, gdzie wskaźnik liczby mieszkańców wg danych meldunkowych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosi 1,15. Wskaźnik ten mógłby sugerować, że miejscowość Zamienie to swoista „Planeta Singli”, że w prawie każdym mieszkaniu przebywa co najwyżej jedna osoba. Tak niskie wskaźniki (poniżej 2,1 Mk/lokal) są charakterystyczne dla tych miejscowości, w których w ostatnich 2-3 latach obserwowano realizację większych zespołów mieszkaniowych i gdzie oddawano do użytkowania relatywnie dużą liczbę lokali mieszkalnych. Wydaje się zrozumiałe, że osoby zasiedlające mieszkania przenoszą „swoje zameldowanie” z pewną zwłoką czasową, czasem kilkuletnią, stąd w sytuacji stale oddawanych do użytkowania nowych lokali wskaźnik liczby mieszkańców przypadających na jeden lokal mieszkalny będzie statystycznie dużo niższy niż w przypadku miejscowości, gdzie akcja budowlana nie jest tak gwałtowna i gdzie liczba mieszkańców rośnie dużo wolniej. Jako przykład można wskazać takie miejscowości jak Jastrzębiec, Jazgarzewszczyzna, Kosów czy Warszawianka, gdzie w skali roku liczba oddawanych do użytku nowych lokali mieszkalnych wynosi od 0 do kilku czy kilkunastu. W tych miejscowościach wskaźnik liczby mieszkańców wg danych meldunkowych przypadających na jeden lokal mieszkalny waha się w granicach 2,45-2,65 Mk/lokal. Dlatego do oszacowania liczby ludności dla miejscowości Zamienie oraz innych miejscowości, w których akcja budowlana jest największa posłużono się danymi z zakresu zużycia wody, jakie udostępniło do tego celu LPK. Na podstawie danych z zakresu sprzedaży wody losowo wybranym wspólnotom mieszkaniowym z miejscowości Zamienie, Stara Iwiczna, Nowa Iwiczna i Zgorzała w okresie wrzesień – listopad 2024 r, znając liczbę lokali mieszkalnych w ramach danej wspólnoty oraz przyjmując dobowy wskaźnik 120 l/osobę zużycia wody – uzyskano wyniki pozwalające oszacować liczbę mieszkańców danej wspólnoty, w tym wyliczyć wskaźnik liczby mieszkańców przypadających na jeden lokal mieszkalny. Uzyskane obliczenia na wybranych przykładach wspólnot mieszkaniowych pokazały, że wielkość wskaźnika liczby mieszkańców przypadających na jeden lokal mieszkalny waha się od 2,1 do 3,3 Mk/lokal – stąd przyjęto do dalszych wyliczeń wskaźnik na minimalnym poziomie 2,4. W związku z powyższym, analizując tabele z podanymi szacunkami wyjściowej liczby mieszkańców dla poszczególnych miejscowości, tam gdzie widnieje wskaźnik o wartości 2,4 wyższy niż ten, wynikający z wyliczeń na bazie danych meldunkowych, należy przyjmować zastrzeżenie, że liczba ludności w takiej miejscowości może być nieznacznie niedoszacowana niż przeszacowana.

Znajomość liczby lokali mieszkalnych będących na koniec 2024 roku w fazie budowy oraz wielkości ich powierzchni, a także dane między innymi z zakresu:

- inwestycji deweloperskich już rozpoczętych oraz planowanych, dla których spółki deweloperskie pozyskały grunty,
- inwestycji realizowanych sukcesywnie przez osoby fizyczne, na działkach wydzielonych po parcelacji gruntów rolnych na podstawie obowiązujących planów miejscowych o kształtach,

areale oraz w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, tj. w miejscach z dostępem do infrastruktury technicznej i społecznej,

- planowanych przez inwestorów inwestycji z perspektywą oddania ich do użytkowania do 2030 roku,

- analiz trendów z zakresie podaży i popytu na mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym,

- wskaźników zabudowy określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

- analizy atrakcyjności gruntów budowlanych, dedykowanych budownictwu mieszkaniowemu oraz określenia wielkości areau działek budowlanych, które przewiduje się, że zostaną zabudowane w pierwszej kolejności,

- analizy skutków rządowych programów wsparcia i kredytowania budownictwa mieszkaniowego,

pozwoiliło nam na opracowanie prognozy krótkoterminowej tj. do 2035 roku, przy założeniu, że nie zajdą żadne istotne, zewnętrzne zmiany geopolityczne oraz makroekonomiczne, dające impuls do zmiany poziomu migracji do Gminy w tym okresie. Natomiast prognoza do roku 2050 wymagała analiz dodatkowych, w zależności od przyjętego scenariusza zdarzeń, które bezpośrednio mogą oddziaływać na poziom wielkości i tempa migracji ludności do Gminy oraz oszacować skalę budowy kolejnych zespołów zabudowy mieszkaniowej.

Prognozę opracowano według trzech zasadniczych scenariuszy:

a/ scenariusza kontynuacji,

b/ scenariusza niskiej imigracji,

c/ scenariusza polaryzacji gospodarczej.

Ze względu na wielowątkowość analiz, szczegółowe wyjaśnienia metodologiczne zaprezentowano w odpowiednich rozdziałach poniżej.

1.3. Źródła danych

Posługiwanie się niedoszacowaną statystyką GUS opartą na modelu koherentno-składnikowym wymaga dużej ostrożności oraz wymagało ze skorzystania z alternatywnych źródeł informacyjnych. Dokładność i wiarygodność opracowania w dużym stopniu zależy od szczegółowości i jakości dodatkowych materiałów, dostępnych poza standardową, oficjalną statystyką GUS.

W Prognozie starano się korzystać z możliwie zróżnicowanych danych. W szczególności wykorzystano takie źródła, jak te wyszczególnione w poniższej tabeli 1.

Tabela 1 - Źródła danych

Nazwa	Źródło	Aktualność	Uwagi
Inwentaryzacja zasobów w mieszkaniowych gminie Lesznowola	Urząd Gminy Lesznowola	Grudzień 2024 r.	
Ewidencja ludności – dane meldunkowe	Urząd Gminy Lesznowola	30.XI.2024 r	
Prognoza demograficzna dla gmin na lata 2023-2060	GUS	2023 r.	Znacząco niedoszacowana, dane wykorzystane w zakresie analizy trendów oraz niektórych wskaźników.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Urząd Gminy Lesznówola	Styczeń 2025 r.	Dot.: plany obowiązujące oraz zaawansowane projekty zmian planów miejscowych które osiągnęły fazę co najmniej uzgodnień z organami i instytucjami zewnętrznymi.
Bank Danych Lokalnych	GUS	Styczeń 2025 r.	Baza zdarzeń społeczno-ekonomicznych, jednak wiele zmiennych np. demograficznych nie oddaje w pełni rzeczywistości.
Szacunek rozwoju demograficznego i społeczno-zawodowego Warszawy w latach 2014-2050	Instytut GiPZ PAN	2014 r.	
Liczba dzieci szkół podstawowych i przedszkoli w Gminie Lesznówola 2024/25.	ZOPO Lesznówola	Styczeń 2025r.	
System Informacji Przestrzennej powiatu piaseczyńskiego	GEO-SYSTEM	Luty 2025r.	
Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnym w Polsce w III kwartale 2024 r.	NBP	Grudzień 2024 r.	
Warszawskie badanie ruchu 2015	U.M. Warszawa	2016	Na dzień opracowania Prognozy nie zostały jeszcze opublikowane wyniki badań ruchu dla aglomeracji warszawskiej przeprowadzone w III kw. 2024 r.
Ludność miast UE w perspektywie 2030 r	Eurostat	2023	Prognoza urbanizacji w krajach UE i GB
Groundswell Part 2: Acting on Internal Climate Migration	Bank Światowy	2021	Raport Banku Światowego dot. migracji ludności.
International Migration Outlook 2023	OECD	2024	Raport OECD opisujący trendy migracji światowej.

2. Główne trendy społeczno-przestrzennego rozwoju Gminy Lesznówola

2.1 Gmina Lesznówola na tle aglomeracji warszawskiej

Zachodzący w Gminie Lesznówola proces urbanizacji jest ściśle skorelowany z rozwojem gospodarczym i przestrzennym Warszawy. Gmina Lesznówola granicząc bezpośrednio ze stolicą jest z nią skomunikowana trzema dużymi arteriami drogowymi: drogą krajową nr 7 - Al. Krakowską, trasą ekspresową S-7 oraz ulicą Puławską – drogą krajową nr 79. Ponadto, przez północno-wschodni obszar Gminy przebiega linia kolejowa nr 8 relacji Radom-Warszawa z przystankami Nowa Iwiczna i Warszawa Jeziorki, z których do ścisłego centrum Warszawy mieszkańcy Lesznówoli mogą dojechać w czasie do 30 minut. Zważywszy na fakt, że faktyczne centrum funkcjonalne stolicy w ciągu ostatnich trzech dekad wyraźnie przesunęło się ze Śródmieścia w kierunku południowym, w szczególności w kierunku Mokotowa, Służewca i Ochoty (na co wskazują przeprowadzone badania telemetryczne migracji ludności w obrębie Warszawy), to miejscowości północno-wschodniego obszaru Gminy Lesznówola, realnie znajdują się w zasięgu zaledwie 15 minut dojazdu do tegoż rdzenia gospodarczego stolicy. Z tego względu obszar Gminy stał się niezwykle atrakcyjnym miejscem realizacji

inwestycji mieszkaniowych i celem migracji tysięcy osób nie tylko z innych regionów Polski, ale również z samej Warszawy. Dla rozwoju przestrzennego Gminy ważne okazały się nie tylko arterie drogowe, łączące ją ze stolicą, ale także układ przebiegu poprzecznych tras komunikacyjnych, w szczególności droga wojewódzka 721 – ul. Słoneczna oraz drogi powiatowe – ul. Ułanów i Rejonowa, które połączone są dwustronnie z drogami krajowymi. Taki układ drogowy, oraz zapewniony przez samorząd dostęp do infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej sprzyjał lokalizacji tysięcy podmiotów gospodarczych na terenie Gminy.

Zgodnie z obowiązującym w Polsce systemem prawnym, który reguluje procesami gospodarki przestrzennej oraz określa katalog zadań własnych Gminy, a także rolę i kompetencje samorządu w tym procesie, rozwój przestrzenny Gminy może dokonywać się w sposób mniej lub bardziej planowy na bazie przyjętych przez rady gmin uchwał planistycznych, albo w sposób zupełnie żywiołowy, w oparciu o wydawane jednostkowo decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Pod koniec lat 90-tych XX wieku samorząd Gminy Lesznówola przesądził, że w tych okolicznościach lokalizacyjnych rozwój przestrzenny Gminy będzie prowadzony w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Konsekwentnie w latach 1998-2002 Rada Gminy Lesznówola uchwaliła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące swym zasięgiem praktycznie cały obszar Gminy. W wyniku ich uchwalenia, zdecydowana większość dotychczasowych gruntów rolnych na obszarze Gminy Lesznówola uzyskała status gruntów budowlanych. Plany te, z racji skutków ekonomicznych jakie wywołują dla budżetu Gminy Lesznówola, są przedmiotem stałego monitoringu Rady Gminy. Treść części z nich na przestrzeni ostatnich 20 lat była sukcesywnie, w zależności od potrzeb i okoliczności nowelizowana, stanowiąc odpowiedź na:

- a/ zachodzące zmiany na lokalnym, lesznówolskim rynku budowlanym,
 - b/ zmiany ustawowe dokonywane na przestrzeni lat przez Sejm, w szczególności w zakresie zmian definicji pojęcia „zabudowa jednorodzinna”,
 - c/ orzecznictwo sądów administracyjnych,
 - d/ zgłaszane przez właścicieli nieruchomości roszczenia w związku z obowiązującymi aktami prawa miejscowego,
 - e/ potrzeby realizacji przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej.
- W ciągu ostatnich 30 lat, na proces urbanizacji Gminy Lesznówola, poza uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, bezpośredni decydujący wpływ miały:
- bliska lokalizacja Warszawy, rozumiana jako czas dojazdu poniżej 40 minut do centrum stolicy,
 - bardzo bliska (do 15 minut) dostępność do „okna na świat” – portu lotniczego na Okęcie sprzyjała napływowi i osadnictwu na terenie Gminy inwestorów zagranicznych,
 - istniejący układ ponadlokalnych arterii komunikacyjnych, na bazie którego rozwijała się zarówno zabudowa mieszkaniowa jak i usługowo-magazynowa,
 - dostępność do infrastruktury technicznej i społecznej,
 - relatywnie niskie ceny gruntów budowlanych oraz ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym,
 - wdrażane rządowe programy wsparcia budownictwa mieszkaniowego w tym systemy dopłat do kredytów hipotecznych,
 - ograniczenia w podaży gruntów budowlanych w stolicy oraz bardzo wysokie ceny nabycia mieszkań w Warszawie.

Od roku 2000 do 2022 liczba mieszkańców Gminy zwiększyła się z blisko 13 tys. do ponad 40 tys. W tym czasie całkowitemu przekształceniu z osad wiejskich na podmiejskie dzielnice mieszkaniowe uległy miejscowości Nowa Iwiczna, Mysiadło i wschodnia część Starej

Iwicznej, zlokalizowane wzdłuż ulicy Puławskiej i linii kolejowej Warszawa- Piaseczno. W latach 2005-2016 proces urbanizacji wyraźnie przyspieszył, co zaowocowało licznymi inwestycjami deweloperskimi w miejscowościach Zamienie, Nowa Wola, Zgorzała, Łoziska, Lesznów, Łazy, Magdalenka i Wólka Kosowska. W okresie lat 2005-2007, przed wybuchem w końcu 2007 roku kryzysu światowego, firmy deweloperskie inwestowały nie tylko w same budynki, ale również masowo skupowały grunty pod inwestycje planowane w latach następnych, (w szczególności proces ten nasilił się w miejscowościach Nowa Wola, Zgorzała i Zamienie). Po chwilowym spowolnieniu w latach 2008 - 2011 spowodowanym światowym kryzysem ekonomicznym, gdy już nastąpiła stabilizacja rynku kredytów hipotecznych, od około 2013 roku obserwowane było wyraźne ożywienie na rynku budowlanym, które około roku 2018 przerodziło się w prawdziwy boom, z gwałtownym przyrostem liczby rozpoczynanych przez deweloperów inwestycji, w szczególności w miejscowościach Wola Mrońska oraz wspomnianych Zamieniu, Zgorzału i Nowej Woli.

Fakt, że Gmina Lesznów należy do ścisłego rdzenia obszaru metropolitalnego stolicy przesądza, że jeszcze przez kilka dekad będzie podlegała presji urbanizacyjnej, aż do momentu wyczerpania się około 75-80 % zasobów obecnie wolnych gruntów budowlanych, co według niniejszej Prognozy powinno nastąpić około roku 2050. Po tym okresie, dynamika urbanizacji powinna wyraźnie spowolnić, a działania inwestycyjne w zdecydowanej większości będą dotyczyć raczej przekształceń i dostosowywania już istniejącej zabudowy do nowych uwarunkowań.

2.2 Migracja – głównym czynnikiem wzrostu liczby mieszkańców Gminy

2.2.1 Migracje krajowe

Obszar metropolitalny Warszawy, z racji swej centralnej pozycji i roli jaką odgrywa w systemie gospodarczym Polski, podlega naturalnemu procesowi stałego napływu nowej ludności i związanego z tym rozwojem układu przestrzennego. Obecnie metropolię warszawską zamieszkuje ok. 2,8 mln osób. Przykłady skali rozwoju rdzenia obszarów metropolitalnych stolic, w krajach o porównywalnym do Polski lub wyższym stopniu rozwoju gospodarczego pokazują, że stolica wraz z miastami/Gminami ją bezpośrednio okalającymi, stają się celem migracji ludności. Obszary metropolitalne stolic europejskich skupiają od 8 do nawet 20% ogółu ludności kraju, co w przypadku rdzenia warszawskiego obszaru metropolitalnego wskazywałoby, że potencjalnie, w przyszłości może on liczyć nawet 5,2 mln mieszkańców i to niezależnie od skali prognozowanej depopulacji dla całej Polski. We wszystkich krajach wysokorozwiniętych gospodarek występują następujące prawidłowości:

A/ W wyniku przeobrażeń gospodarczych trwa stały proces migracji ludności z interioru do miast, w tym szczególnie intensywny do stołecznych obszarów metropolitalnych. W krajach o najwyższym poziomie PKB liczba ludności miast osiąga obecnie wskaźnik ponad 70%, przy czym w takich krajach jak Dania, Holandia czy Wielka Brytania ludność miast stanowi już ponad 4/5 ogółu mieszkańców kraju. Wg prognoz Eurostatu do 2030 r. wskaźnik 80% ludności miejskiej przekroczą prawie wszystkie kraje zachodnie UE. Na tym tle Polska z oczywistych względów wydaje się być zapóźniona, ale nawet dla naszego kraju Eurostat przewiduje, że do roku 2030 liczba ludności miejskiej osiągnie wskaźnik 70%. Poniżej przedstawiono zestawienie tabelaryczne opracowane na podstawie danych Eurostatu, ilustrujące ten proces.

Tabela 2 – mieszkańcy stolic do ogółu mieszkańców w wybranych państwach UE i Wielkiej Brytanii

kraj	liczba mieszkańców mln	mieszkańcy miast mln	% w 2010r	prognoza % w 2030r	największe miasto/liczba Mk 2010r	% liczby Mk stolicy do ogółu populacji
Austria	8,4	5,7	67,9	73,1	Wiedeń	20,31
					1,706	
Czechy	10,5	7,7	73,3	78,0	Praga	11,09
					1,164	
Dania	5,5	4,8	87,3	89,1	Kopenhaga	21,56
					1,186	
Francja	64,9	50,5	77,8	82,9	Paryż	16,16
					10,485	
Niemcy	81,7	60,3	73,8	80,0	Berlin	4,22
					3,450	
Włochy	60,5	41,4	68,4	74,6	Rzym	5,56
					3,362	
Hiszpania	46,1	35,7	77,4	81,9	Madryt	12,69
					5,851	
Holandia	16,6	13,8	83,1	88,6	Amsterdam	8,46
					1,404	
U.K.	62,2	56,1	90,2	92,2	Londyn	13,88
					8,631	
Polska	38,2	23,4	61,3	70,0	Warszawa	4,48
					1,712	

Źródło: Eurostat

W dobie powszechnej globalizacji gospodarki, obejmującej również kwestie produkcji rolnej, dominującą formę produkcji rolnej w przyszłości stanowić będą wielkoobszarowe gospodarstwa rolne, natomiast gospodarstwa drobne, z przyczyn ekonomicznych stopniowo będą ulegać likwidacji lub komasacji, co w przypadku Polski skutkować będzie dalszą depopulacją obszarów wiejskich i migracją znaczącej części ludności do miast.

B/ Miasta stołeczne zajmują w tym procesie szczególną pozycję. W przypadku Wiednia czy Kopenhagi, ludność stolicy stanowi już ponad 20% krajowej populacji. Liczba mieszkańców większości stołecznych obszarów metropolitalnych w krajach o wyższych niż Polska PKB, stanowi nie mniej niż 15% populacji krajowej i wartość ta stale, stopniowo rośnie. Z dużym prawdopodobieństwem można przewidywać, że obszar metropolitalny Warszawy w ciągu najbliższych 25 lat również będzie podlegał procesom wzrostu liczby mieszkańców, jaki obserwuje się w krajach UE, przy czym proces ten w przypadku stolicy Polski może znacząco przyspieszać, bardziej niż to miało miejsce w większości krajów zachodnich UE w ciągu ostatnich dwudziestu lat, ze względu na tempo rozwoju gospodarczego Polski oraz zachodzących zmian strukturalnych w gospodarce krajowej po wstąpieniu Polski do UE. Dziś już pewnym jest, że czynnikiem stymulującym i decydującym o tempie rozwoju gospodarczego w najbliższych dekadach będzie stopień wdrożenia innowacji do przemysłu i usług, dostęp do nowych technologii oraz zdolność realizacji produktów wysoko zaawansowanych technologicznie. Nowy przemysł, zwany potocznie przemysłem 5,0 (piątej generacji), będzie wymagał wysoko wyspecjalizowanej kadry inżynierskiej w tym informatycznej, dlatego znakomita część miast europejskich kładzie nacisk na stworzenie odpowiedniego zaplecza

naukowo-technologicznego. Przyjmując, że Warszawa wraz z Gminami obszaru metropolitalnego będzie podlegać wyżej opisanym trendom, to około 2050 r. ludność obszaru metropolitalnego Warszawy powinna liczyć już nie mniej niż 15% populacji krajowej. W zależności od przyjętego scenariusza rozwoju, wg prognozy Ministerstwa Finansów z 2022 r. przewiduje się że Polska w roku 2050 może liczyć 34,1 mln mieszkańców, to wielkość ta pozwala prognozować, że obszar metropolitalny Warszawy powinno zamieszkiwać od 4,8 do ok. 5,3 mln osób, z czego w samej Warszawie powinno to być około **3 mln mieszkańców**. W związku z powyższym Gmina Lesznowola, jako część obszaru metropolitalnego stolicy, oraz z racji swojego położenia względem centrum gospodarczego stolicy podlegała i nadal będzie podlegać silnej presji procesów urbanizacyjnych, skutkujących dalszym przyrostem liczby mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych.

2.2.2 Migracje zagraniczne

Na koniec 2024 roku mieszkańcami-obcokrajowcami Gminy Lesznowola było 2539 osób, które wg danych ewidencyjnych stanowią znaczący odsetek (7,26%) ogółu populacji. Odsetek obcokrajowców względem ogółu mieszkańców Gminy od ponad dwóch dekad powoli, systematycznie rośnie. Spośród ponad pięćdziesięciu narodowości dominują trzy nacje: obywatele Chin, Ukrainy i Wietnamu. Agresja Rosji na Ukrainę, która wywołała ponad milionową migrację do Polski nie wpłynęła w przypadku Gminy Lesznowola znacząco na wzrost odsetka oficjalnie zarejestrowanych obcokrajowców w bilansie ogółu mieszkańców. Należy jednak zaznaczyć, że nieznan pozostaje odsetek obcokrajowców zamieszkujący gminę Lesznowola a nie ujętych w oficjalnych statystykach. Podobny problem z oszacowaniem realnie przebywających cudzoziemców podnosi Warszawa. Według danych Biura Spraw Obywatelskich i Administracji stołecznego ratusza w 2020 roku było to zaledwie 35 742 osób tj. mniej niż 2% ogółu mieszkańców miasta. Jednocześnie eksperci są przekonani, że liczba ta nie odpowiada rzeczywistości ze względu na faktyczny brak możliwości kontroli przepływu ludności. Według niektórych szacunków mowa jest o **nawet 300 tys. cudzoziemców żyjących w stolicy**.

Można założyć że w przypadku Gminy Lesznowola rozbieżność między oficjalnymi danymi meldunkowymi a faktyczną liczbą cudzoziemców również występuje, przy czym różnica ta zapewne nie jest aż tak duża jak to jest szacowane w przypadku Warszawy. Nie mniej można przypuszczać że liczba obcokrajowców w gminie Lesznowola stanowi dziś około 10% ogółu mieszkańców Gminy.

W przyszłości tempo wzrostu populacji mieszkańców Gminy Lesznowola będzie uzależnione głównie od strumienia migracji w tym od strumienia migracji zagranicznej. Oszacowanie wielkości strumienia migracji zagranicznej stanowi największy problem przy sporządzaniu prognoz demograficznych, ponieważ jest zbyt wiele zmiennych w czasie które wykluczają możliwość precyzyjnego szacowania liczby ludności migrującej w ramach tylko jednego modelu statystycznego. W tym przypadku szacunki sporządza się na dla każdego scenariusza oddzielnie co siłą rzeczy prowadzi do uzyskania bardzo zróżnicowanych wyników.

W przypadku **scenariusza kontynuacji** przyjęto następujące założenia:

- a/ odsetek obcokrajowców migrujących do metropolii warszawskiej będą utrzymane na dotychczasowym relatywnie niskim poziomie, co będzie skutkiem:
 - wprowadzonej przez rząd restrykcyjnej polityki w zakresie wydawania wiz oraz pozwoleń na pracę,
 - utrzymywaniem w kolejnych dekadach modelu gospodarki Warszawy jako ośrodka usług bez znaczącego potencjału przemysłu 4,0 i 5,0, co z kolei doprowadzi do stopniowego spadku

konkurencyjności warszawskiego obszaru metropolitalnego względem innych regionalnych metropolii jako atrakcyjnego miejsca pracy,

b/ działania wojenne w Ukrainie zostaną zakończone na bazie zawartego pokoju lub rozejmu, przy czym Rosja i Białoruś pozostaną w dalszej izolacji gospodarczej i politycznej co najmniej ze strony UE,

c/ w Afryce i/lub w Azji nie dojdzie do wybuchu nowych konfliktów zbrojnych ani innych zdarzeń (katastrof) mających radykalny wpływ na poziom migracji ludności,

d/ gospodarka Polski w tym obszarze metropolitalnego Warszawy nie zostanie z jakiegoś powodu porażona wielkim kryzysem gospodarczym ale nadal w zwolnionym tempie będzie wzrastać jako ośrodek wyspecjalizowanych usług. W tym scenariuszu odsetek obcokrajowców do ogółu mieszkańców Gminy będzie nadal stopniowo wzrastał aż do osiągnięcia około 2050 roku poziomu około 12%.

W scenariuszu **niskiej imigracji** w odniesieniu do migracji zagranicznej uwzględniono wystąpienie następujących czynników:

a/ Rosja ostatecznie przejmuje kontrolę polityczną i gospodarczą nad Ukrainą, następuje wzrost zagrożenia agresją rosyjską dla krajów Europy wschodniej – skutkuje to odpływem kapitałów z polskiej gospodarki, Polska zostaje zakwalifikowana przez światowy biznes jako kraj o zwiększonym ryzyku ze względu na potencjalną agresję ze strony Rosji, obroty handlowe z Rosją, Białorusią i Ukrainą zamierają, migracja z tych trzech krajów zostaje wstrzymana, obszar metropolitalny Warszawy zostaje zepchnięty w skali UE na jej peryferia, następuje odpływ młodego, wykształconego pokolenia do innych regionów EU, stopniowo, najpierw Warszawę dotknie proces dezurbanizacji, a później z około 10 letnim przesunięciem nastąpi również powolna depopulacja gmin wianuszkowa Warszawy, z tym że w przypadku dwóch gmin Lesznawola i Raszyn, w perspektywie 2050 roku nie jest wykluczone, że zjawisko depopulacji je jeszcze ominie.

b/ dla obszaru dawnego PGR-u w Łazach Rada Gminy Lesznawola dokonuje zmiany przeznaczenia terenów z funkcji mieszkaniowej na usługową w planie ogólnym oraz w planach miejscowych – co skutkuje wyłączeniem z możliwości zabudowy terenu, który potencjalnie może być zasiedlony przez co najmniej 42 tys. nowych mieszkańców,

c/ z przyczyn polityczno-gospodarczych Unia Europejska (o ile będzie jeszcze istnieć) wprowadza ograniczenia w przepływach kapitału i ludzi z Chin, co skutkuje zmniejszeniem odsetka migrantów – obywateli państwa Środka do Gminy Lesznawola.

W scenariuszu **polaryzacji gospodarczej** przyjęto następujące założenia:

a/ wojna w Ukrainie zostaje zakończona stabilnym pokojem/rozejmem co pozycjonuje Polskę z jej zasobami politycznie i gospodarczo jako lidera regionu, atrakcyjnego kraju jako miejsca osiedlenia dla migrantów i prowadzenia biznesu,

b/ Gmina Lesznawola staje się aktywnym członkiem utworzonego samorządu szczebla regionalnego – Warszawskiego Obszaru Metropolitalnego, ma wpływ na podejmowane strategiczne decyzje związane z rozwojem obszaru, w tym między innymi z zakresu publicznego transportu metropolitalnego,

c/ podobnie jak w scenariuszu **niskiej imigracji** dla obszaru dawnego PGR-u w Łazach Rada Gminy Lesznawola dokonuje częściowej zmiany przeznaczenia terenów z funkcji mieszkaniowej na usługową w planie ogólnym oraz w planach miejscowych,

d/ polityka gospodarcza państwa prowadzi do szybkiej reindustrializacji gospodarki opartej na przemysłach 4,0 i 5,0 – Polska staje się w tym zakresie niekwestionowanym liderem wschodniej Europy w wyniku koncentracji kapitału globalnych firm nowych technologii w obrębie aglomeracji warszawskiej,

e/ w obszarze WOM w tym w granicach Gminy Lesznawola, z racji jej powiązań komunikacyjnych, transportowych, sieciowych zostają ulokowane strategiczne elementy

nowej południowej warszawskiej dzielnicy innowacji, w tym między innymi centra AI, laboratoria i zaplecza technologiczne, strefa wdrożeń B+R itd. w wyniku czego obszar Gminy Lesznowola staje się atrakcyjnym miejscem do osiedlenia wysoko wykwalifikowanych kadr, w tym również spoza Polski,

f/ wzrost gospodarki metropolii warszawskiej oparty na innowacji skutkuje wzrostem polaryzacji gospodarczej w odniesieniu do innych obszarów Polski w tym do pozostałych metropolii krajowych i regionu, efektem czego następuje dalszy drenaż kapitału i ludzi do WOM-u.,

g/ rząd wraz z urzędami marszałkowskimi (ew. metropolitalnym) prowadzi racjonalną, efektywną i odpowiedzialną dla gospodarki i bezpieczeństwa państwa politykę wizową, przy czym polityka ta nie spowoduje spadku odsetka migracji z Chin.

W scenariuszu **polaryzacja gospodarcza** konkurencyjna gospodarka WOM z jednej strony opiera się odpływowi kadr i kapitału do potencjalnie wyżej rozwiniętych regionów, z drugiej strony jako innowacyjna i konkurencyjna pogłębia polaryzację gospodarczą względem słabiej rozwiniętych regionów krajowych i zagranicznych, generując dalszy drenaż ludzi i firm, będąc silnym magnesem przyciągającym kapitał. W tych okolicznościach można przewidywać, że do obszaru WOM, a do Gminy Lesznowola w szczególności już od około 2030 roku (o ile zapowiadane przez rząd inwestycje w rozwój technologii AI i IT zostaną wdrożone) strumień migracji zagranicznej znacząco przyspieszy i w ciągu najbliższych 25 lat odsetek migrantów z zagranicy stanowić będą co najmniej 15% ogółu mieszkańców Gminy Lesznowola.

Bez względu na opisane powyżej scenariusze jest niemal pewne że trend związany z presją migracji zagranicznej do obszaru UE przez kolejne dekady będzie się nie tylko utrzymywał, ale presja ta będzie stale wzrastać i to pomimo podejmowanych prób prowadzenia polityki ograniczającej skalę tejże migracji. Jak wysoki strumień ludności z innych części świata zostanie przyjęty do Europy zależeć będzie od przyjętej polityki poszczególnych krajów wspólnoty oraz UE jako takiej i od skuteczności stawianych barier dla napływów „niepożądanych”. W latach 2021-2024 Bank Światowy oraz agendy ONZ opublikowały raporty dotyczące prognoz migracyjnych do 2050 roku, w tym presji migracyjnej w kierunku państw UE. Syntezę raportów światowych organizacji przedstawiło Polskie Stowarzyszenie Studiów nad Przyszłością w artykule autorstwa Ewy Nosarzewskiej (<https://ptsp.pl/migracje-ludnosci-nasilaja-sie-megatrendy-2050/>) z którego cytuję poniższy fragment: *Zgodnie z danymi Banku Światowego oraz ONZ obecnie poza krajem swojego pochodzenia żyje 270 milionów ludzi (3,4 procent całej ludności świata). 90 procent z nich to migranci ekonomiczni, reszta to głównie uchodźcy, czyli osoby, które musiały opuścić swoje miejsce zamieszkania ze względu na prześladowania, zagrożenie zdrowia i życia. Te same źródła prognozują, że trend migracji ludności w perspektywie roku 2050 będzie rósł i w 2050 roku powyższy wskaźnik osiągnie wartość 4 procent. Oznaczać to będzie, że na świecie poza krajem urodzenia mieszkać będzie 368–408 milionów ludzi. Argumentami przemawiającymi za tą prognozą są przewidywane efekty trzech innych globalnych trendów: globalnego ocieplenia, rosnącej populacji całego świata i rosnących napięć międzynarodowych. Jeśli te trendy utrzymają się, z dużym prawdopodobieństwem doprowadzą do poważnego kryzysu humanitarnego w Azji i Afryce, zmuszającego ludność tych regionów do szukania szansy na przeżycie poza granicami swoich ojczystych krajów. Ponadto na wymienione trendy dodatkowo nakłada się mobilność – rosnąca za sprawą globalizacji i rozwoju techniki.¹ Aktualizowane regularnie dane Gallupa sugerują, że około 710 milionów dorosłych ludzi na świecie (14 procent) chciałoby osiedlić się*

¹ źródło: <https://ptsp.pl/migracje-ludnosci-nasilaja-sie-megatrendy-2050/>

w innym kraju, jeśli miałoby taką możliwość – w tym 31 procent mieszkańców Afryki Subsaharyjskiej, 22 procent mieszkańców Afryki Północnej i Bliskiego Wschodu².

Uwzględniając powyższe, oraz porównując wskaźniki liczby migrantów do ogółu mieszkańców w stolicach krajów zachodnich UE, które dziś oscylują w granicach 12-25%, a także prowadzoną z konieczności politykę państwa mającą na celu przeciwdziałanie skutkom depopulacji ludności Polski przy jednoczesnej konieczności zapewnienia dostatecznej liczby pracowników modernizującej się i wzrastającej gospodarki poprzez otwarcie rynku pracy dla imigrantów głównie z Ukrainy oraz z krajów Azji i Afryki, nie ma powodu sądzić, że obszar metropolitalny Warszawy, w tym gminę Lesznówola, światowe trendy migracyjne z jakiegoś szczególnego powodu ominą.

2.3 Perspektywy procesu urbanizacji Gminy i jej wpływ na demografię

2.3.1 Wpływ otoczenia zewnętrznego na lesznówolski rynek budownictwa mieszkaniowego

Wielkość strumienia migracji do Gminy, poza opisanymi wcześniej uwarunkowaniami makroekonomicznymi i społecznymi zachodzącymi w gospodarce, jest ściśle związany z ilością oddawanych do użytku nowych mieszkań i ich cenami. Lesznówolski rynek budownictwa mieszkaniowego jest ściśle powiązany z warszawskim rynkiem budowlanym. Wszystkie zjawiska i trendy zachodzące w Warszawie rezonują w Gminach je otaczających w tym na obszarze Gminy Lesznówola. Już niewielki wzrost ceny metra kwadratowego mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym w Warszawie natychmiast skutkuje wzrostem zainteresowania dużo tańszymi mieszkaniami w gminie Lesznówola. Ograniczenia w podaży gruntów budowlanych w Warszawie, a przez to skokowy wzrost ich cen, skutkują poszukiwaniem przez inwestorów tańszych gruntów w Gminach podwarszawskich itd. Ostatnia zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym jej regulacje określające zasady wyznaczania obszarów wielofunkcyjnych mieszkaniowych w ścisłej korelacji z prognozami demograficznymi może okazać się wstrząsem dla stołecznego rynku nieruchomości a pośrednio dla rynku lesznówolskiego. W zależności od przyjętych w warszawskim planie ogólnym rozstrzygnięć można spodziewać się albo drastycznego ograniczenia dostępności gruntów budowlanych dedykowanych zabudowie mieszkaniowej, albo przeciwnie – ułatwiony zostanie dostęp do takich gruntów, przez co warszawski rynek budowlany, zwłaszcza w rejonach podmiejskich dzielnic stanie się atrakcyjną alternatywą dla bardzo drogiego centrum, a to jednocześnie wpłynie na spowolnienie akcji budowlanej w Gminach ościennych. Poszczególne scenariusze zdarzeń zależne są od przyjęcia przez Warszawę nowej strategii rozwoju miasta, w tym jej prognozy demograficznej. W sytuacji gdy dziś powierzchnia Warszawy objęta jest planami miejscowymi w zaledwie ok. 46,5%, a nowelizacja ustawy ściśle narzuciła warunki wyznaczania obszarów pod zabudowę mieszkaniową, może okazać się, że samorząd Warszawy planem ogólnym na co najmniej dekadę zablokuje dla budownictwa mieszkaniowego tysiące hektarów terenów, co automatycznie przełoży się na gwałtowne zapotrzebowanie na grunty budowlane w Gminach ościennych w tym w szczególności w Lesznówoli. Stanie się tak, ponieważ prawie cały obszar Gminy Lesznówola objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W zupełnie innej sytuacji jest M. st. Warszawa, ponieważ ostatnia zmiana ustawy o pzp, przy dotychczasowym braku objęcia planami miejscowymi ponad 53% powierzchni miasta, skutkować może koniecznością wyłączenia z obszaru zabudowy ponad 12 000 ha terenów

² Źródło: <https://news.gallup.com/poll/211883/number-potential-migrants-worldwide-tops-700-million.aspx>

stolicy, które dotychczas potencjalnie możliwe są do zabudowania na podstawie wydawanych decyzji wzst. Po wprowadzeniu planu ogólnego, wraz ze strefami zakazu zabudowy dla wyżej wymienionego arealu terenów stolicy, wydanie decyzji wzst stanie się praktycznie niemożliwe, co więcej należy spodziewać się, że plan ogólny stolicy wykluczy również możliwość inwestowania na podstawie nowych miejscowych planów zagospodarowania, ponieważ uchwalenie takich planów na obszarach wyłączonych z urbanizacji stanie się również niemożliwe. Taki scenariusz wydarzeń oznaczać będzie skokowy wzrost cen gruntów w Warszawie co przełoży się na adekwatny wzrost cen mieszkań oferowanych na stołecznym rynku. Jak nagłe ograniczenie podaży gruntów budowlanych w stolicy wywołuje zjawisko skokowego wzrostu cen mieszkań w Warszawie i jednocześnie uruchamia ponadprzeciętną budowę liczby lokali mieszkalnych w gminie Lesznówola pokazało wydanie latem 2023 decyzji w sprawie planu generalnego lotniska Chopina. W jej wyniku, dla całego obszaru południowych dzielnic stolicy, na terenach tam gdzie nie obowiązywały mpzp, do czasu zmiany ustawy prawo lotnicze na początku 2025 roku, został całkowicie wstrzymany proces wydawania decyzji wzst. W efekcie powyższego, w Warszawie została radykalnie obniżona podaż gruntów budowlanych, co z kolei zaowocowało procesem gwałtownej zmiany ich cen, a to z kolei przełożyło się na utrzymanie dynamiki wzrostu cen mieszkań przy jednoczesnym wyraźnym spadku oferowanych na sprzedaż i wynajem liczby lokali mieszkalnych. W efekcie tego nastąpił wzrost presji na realizację inwestycji mieszkaniowych w Gminach podwarszawskich w tym w Lesznówoli, a w konsekwencji tego, przyspieszeniu uległ proces dalszej migracji młodego pokolenia warszawiaków w poszukiwaniu swojego lokum poza granicami stolicy.

Opisane powyżej uwarunkowania, w szczególności zachodzące zmiany polityczno-gospodarcze w otoczeniu Polski, zachodzące procesy gospodarcze w obszarze metropolitalnym stolicy, podejmowane przez samorządy Warszawy i Lesznówoli decyzje o znaczeniu strategicznym dla ich polityk rozwoju wyrażone w szczególności w planach ogólnych zagospodarowania przestrzennego, przesądzą o skali i tempie procesu urbanizacji Gminy w kolejnych dekadach. Jeszcze do około 2032 roku Gmina Lesznówola będzie pod silną presją urbanizacyjną bez względu na analizowany scenariusz rozwoju, co z jednej strony wynika ze stopnia zaawansowania procesów przygotowania inwestycji deweloperskich na obszarze Gminy i popytu na mieszkania, z drugiej strony występuje dostatecznie duża podaż gruntów budowlanych dedykowanych w planach miejscowych budownictwu mieszkaniowemu, co sprzyjać będzie kontynuacji akcji budowlanej. Około 2035, w zależności od przyjętego scenariusza zdarzeń, proces szybkiej urbanizacji Gminy może zostać utrzymany lub przeciwnie, może ulec znacznemu wyhamowaniu. Dlatego należy spodziewać się, że liczba mieszkańców Gminy Lesznówola w perspektywie do 2050 roku może osiągnąć, w zależności od przebiegu zdarzeń, od 77,1 tys. mieszkańców w scenariuszu niskiej migracji, do ponad 112,4 tys. w scenariuszu kontynuacji. Jeśli cykl zdarzeń potoczyłby się według scenariusza polaryzacji gospodarczej to około 2050 roku liczba mieszkańców Gminy wyniesie około 88,7 tys. mieszkańców.

2.3.2 Uwarunkowania lokalne

Dla potrzeb niniejszego opisu obszar Gminy można umownie podzielić na część północno-wschodnią i południowo-zachodnią, które to części rozgranicza las magdaleński. Dotychczasowy proces urbanizacji Gminy Lesznówola nie przebiegał równomiernie w każdej z wyżej wymienionych części, ale w sposób bardzo zróżnicowany, także w granicach poszczególnych miejscowościach. W pierwszej kolejności zabudowa powstawała w rejonach

istniejących tras komunikacyjnych na działkach o dostatecznie szerokim traktcie pozwalającym na sytuowanie domów w wymaganych prawem budowlanych odległościach od granic działek sąsiadujących oraz umożliwiających poprowadzenie wewnętrznych ulic. W obszarze północno-wschodnim już w latach 90 XX w realizowane były przede wszystkim zespoły zabudowy mieszkaniowej w miejscowościach Mysiadło, Nowa Iwiczna i Stara Iwiczna między ulicą Puławska a linią kolejową Warszawa-Piaseczno. W tym samym czasie, w obszarze południowo-zachodnim, wzdłuż drogi krajowej nr 7 – Al. Krakowskiej realizowana była zabudowa sfery usług handlu, transportu drogowego, magazynów, itp. Szybkie i wygodne jak na tamte czasy połączenie drogowe z Warszawą i strefą lotniska Okęcie zostało docenione przez przedsiębiorców zagranicznych, co w szczególności zaowocowało na przełomie XX i XXI wieku budową w Wólce Kosowskiej i Jabłonowie międzynarodowego centrum handlu hurtowego. Kiedy tereny położone wzdłuż tras komunikacyjnych wypełniły się w znacznej części zabudową, proces urbanizacji stopniowo dotyka pozostałe tereny i najprawdopodobniej trwać będzie jeszcze przez co najmniej trzy dekady, jak wspomniano wcześniej, aż do wyczerpania się 75-80% powierzchni wolnych gruntów budowlanych, zdalnych do zabudowy pod względem kształtu, lokalizacji a także wolnych od wad prawnych.

W celu możliwie precyzyjnego oszacowania prognozowanej liczby ludności oraz jej dyslokacji w ramach poszczególnych miejscowości, niektóre z analizowanych miejscowości wymagały umownego podziału na kwartały – i takich wyliczeń dokonano na poziomie tychże kwartałów. Podział danej miejscowości na kwartały przeprowadzono w tych przypadkach, gdzie występował stosunkowo duży areal terenu zurbanizowanego lub przewidzianego miejscowym planem zagospodarowania do urbanizacji i gdzie w przyszłości, w wyniku procesu zachodzących zmian w strukturze rozmieszczenia ludności przewiduje się znaczące zmiany w stosunku do stanu bieżącego. Poniżej przedstawiono krótką charakterystykę każdej z miejscowości wraz z opisem przewidywanych trendów rozwojowych. Pod każdym z opisów załączono tabele zawierające syntetyczne zestawienia prognozowanej ogólnej liczby ludności danej miejscowości wg danego scenariusza. W przedmiotowych tabelach przedstawiono również szacunek prognozowanej liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej co powinno ułatwić przeprowadzenie w Strategii analiz z zakresu wielkości i lokalizacji (istniejących i planowanych) budynków szkół.

A. Obszar północno-wschodni Gminy

2.3.2.1 Zamienie

Zamienie to miejscowość o jednym z najwyższych potencjałów przyrostu liczby mieszkańców w gminie Lesznowola. Obszar Zamienia objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego który przewiduje możliwość realizacji między innymi zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wielorodzinnych. Pierwotnie na terenie tzw. „*Starego Zamienia*” zabudowę mieszkaniową tworzył zespół domów czterolokalowych z początku lat 50 XX w, w którym mieszkały rodziny pracowników Zakładu Wytworni Surowic i Szczepionek „Biomed”. Po likwidacji zakładu w połowie lat 90 grunty którymi władał zakład w większości zostały rozparcelowane i sprywatyzowane z wyjątkiem północnego obszaru, który został skomunalizowany na rzecz Gminy. Zdecydowana większość tych gruntów do 2006 roku przeszła we władanie spółek deweloperskich. Pierwotnie urbanizacja Zamienia przebiegała jeszcze stosunkowo wolno, dopiero zdecydowane przyspieszenie procesu nastąpiło wraz podjętą w 2015 roku decyzją o budowie trasy ekspresowej S7 z węzłem drogowy „Zamienie”, którą oddano do użytku w 2022 roku. W efekcie powyższego, na przestrzeni ostatnich 25 lat liczba mieszkańców Zamienia wzrosła z **281** osób do ponad **3460**. Przewiduje się, że do końca 2027 roku będzie już ponad **5700** mieszkańców Zamienia a do roku 2030 przekroczy pułap **8 600** osób. Tak wysoki przyrost liczby ludności nastąpi na skutek

realizowanych obecnie inwestycji tj. będących w różnych fazach budowy 1030 lokali mieszkalnych, które zostaną zasiedlone nie później niż do 2027 roku, oraz przygotowanych do realizacji kolejnych ponad 1500 lokali mieszkalnych z planowanym oddaniem ich do użytkowania jeszcze przed 2030 rokiem. O ile nie nastąpi załamanie koniunktury dla budownictwa mieszkaniowego z przyczyn wskazanych w scenariuszu niskiej imigracji, to do roku 2035 zasób wolnych działek budowlanych zostanie wyczerpany i proces urbanizacji Zamienia dobiegnie końca.

tabela 3.1 Zamienie - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	5716	5716	5716	2027	812	812	812
2030	8626	8626	8626	2030	1225	1225	1225
2040	9787	8630	9787	2040	1331	1131	1331
2050	9517	8827	9517	2050	1247	1068	1247

opracowanie: własne

2.3.2.2 Zgorzala

Od 2006 roku miejscowość podlega silnym procesom urbanizacji. Od 2000 roku liczba mieszkańców posiadających zameldowanie wzrosła w tym czasie z 230 do 2662 (szacowana rzeczywista liczba mieszkańców to 3634 osoby). Pod względem układu urbanistycznego miejscowości, dla potrzeb niniejszej analizy, jej obszar został podzielony na trzy kwartały:

- A, obszar pn-zach położony po zachodniej stronie ul. Postępu wzdłuż trasy S-7,
- B, obejmujący część pn-wschodnią miejscowości między ulicami Gołębią, Postępu i Przepiórki,
- C, obszar terenów osiedli tzw *Nowej Zgorzały* położony między ulicami Gołębią i Gogolińską.

Obszar A na przestrzeni lat uległ najmniejszym przekształceniom. W kolejnych latach należy spodziewać się, że w wyniku wybudowanej trasy S-7 i jej wschodniej drogi serwisowej, oraz pobliskiej lokalizacji węzła drogowego „Zamienie”, proces urbanizacji tego obszaru zdecydowanie przyspieszy, przy czym będzie on związany przede wszystkim z zabudową usługowo-magazynową.

Obszar B w kolejnych latach będzie stopniowo wypełniany zabudową mieszkaniową. Proces ten może ulec zdecydowanemu przyspieszeniu, po wyczerpaniu się zasobu wolnych gruntów budowlanych na obszarze C oraz po wybudowaniu ul. Gołębiej, która stanowić będzie alternatywny względem ulicy Postępu, wyjazd pojazdów z osiedli mieszkaniowych bezpośrednio na węzeł drogowy „Zamienie”.

Obszar C tzw. Nowa Zgorzała to teren intensywnej działalności deweloperskiej. Do końca 2024 roku został wypełniony w około 70% zabudową mieszkaniową składającą się z 1224 lokali mieszkalnych, pozwalającą na zamieszkanie w nich szacowanej liczby 2938 mieszkańców. Uwzględniając zakres obecnie realizowanych budów oraz projekty nowych zespołów zabudowy, a także areal pozostałych wolnych gruntów budowlanych, liczba lokali mieszkalnych do 2030 roku wzrośnie na tym obszarze jeszcze do nieco ponad 1300. W stosunku do lat ubiegłych, należy spodziewać się wyraźnego spowolnienia procesu urbanizacji z racji znaczącego wyczerpania zasobu wolnych gruntów nadających się do realizacji większych projektów deweloperskich. W kolejnych okresach liczba mieszkańców Zgorzały będzie rosnąć zdecydowanie wolniej i do 2050 roku nie powinna przekroczyć pułapu 5000 mieszkańców. W przypadku scenariusza *niskiej imigracji* prognozuje się nawet stopniowy nieznaczny ubytek liczby mieszkańców począwszy od około 2032 roku.

tabela 3.2 Zgorzała - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	3682	3682	3682	2027	523	523	523
2030	3806	3806	3806	2030	540	540	540
2040	3894	3759	3894	2040	530	492	530
2050	3951	3610	3951	2050	518	437	518

opracowanie: własne

2.3.2.3 Nowa Wola

Podobnie jak Zgorzała, Nowa Wola od około 2006 roku podlega bardzo silnym procesom urbanizacji za sprawą uchwalenia w 2001 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeszcze przed kryzysem z roku 2008, obserwować można było masowy skup gruntów przez firmy deweloperskie, w szczególności działek o dużym areale i położonych wzdłuż istniejącego, lokalnego układu drogowego. Początkowo, przed 2008 rokiem rozpoczęto budowy kilku niewielkich jeszcze zespołów mieszkaniowych przy ulicach Plonowej i Postępu, następnie od około 2012 roku inwestorzy rozpoczęli intensywne wznoszenie zespołów osiedlowych przy ulicach Krasickiego, Mieczyków a także kontynuowali zabudowę osiedlową przy ul. Plonowej. W efekcie tych przemian, w okresie od 2009 roku do końca 2024 roku, liczba mieszkańców Nowej Woli posiadających zameldowanie wzrosła w tym czasie z 710 do 3819 osób (wzrost o ponad 500 %). Pod względem układu urbanistycznego miejscowości, dla potrzeb niniejszej analizy, obszar Nowej Woli został podzielony na cztery kwartały, których granice wyznaczają trasa S-7 i ul. Krasickiego:

- A, obszar pn-zach położony po zachodniej stronie zbudowanej trasy S-7 i po północnej stronie ulicy Krasickiego,
- B, obejmujący część pn-wschodnią miejscowości, położony po wschodniej stronie trasy S-7 i po północnej stronie ulicy Krasickiego ,
- C, obszar pd-zach miejscowości, położony na południe od ul. Krasickiego i na zachód od trasy S-7,
- D, obszar pd-wsch miejscowości położony na południe od ul. Krasickiego i na wschód od trasy S-7.

Obszar A, do końca 2024 roku uległ znaczącym przekształceniom, w szczególności w rejonie ulicy Plonowej, gdzie zostało wybudowanych kilka zespołów osiedlowych z największym „Zieloną Polaną”. W kolejnych latach należy spodziewać się, że w wyniku wybudowania trasy S-7, oraz oddania do użytku nowej szkoły w pobliskim Zamieniu, a także w wyniku wybudowania drogi serwisowej po zachodniej stronie trasy S-7, tempo procesu urbanizacji tego obszaru zostanie utrzymane. W pierwszej kolejności należy spodziewać się dalszej rozbudowy osiedli w pasie ul. Polonowej, wzdłuż jej wschodniej pierzei, oraz w rejonie ulicy Raszyńskiej. Natomiast teren położony wzdłuż trasy S-7, najprawdopodobniej wkroczy zabudowa usługowo-magazynowa. Tempo zabudowania tego obszaru zależne jednak będzie od:

- stopnia dostępności do infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej oraz energetycznej, której obecnie brak w tym rejonie, oraz
- możliwości pozyskania wąskich działek gruntów użytkowanych rolniczo przez inwestorów od obecnych właścicieli i przeprowadzenia procesu ich scalenia i parcelacji.

Zabudowa obszaru B, po stopniowym wyczerpaniu się gruntów budowlanych w sąsiedniej Zgorzale, znacząco przyspieszy. Należy spodziewać się w ciągu najbliższych 10 lat dynamicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze. Prognozuje się, że w obszarze B do roku 2030 liczba lokali mieszkalnych może ulec zwiększeniu o blisko 50% do ponad 1200, co stanowi duże wyzwanie dla gminnego samorządu, aby zapewnić mieszkańcom tego kwartału dostęp do infrastruktury społecznej i technicznej w szczególności by zapewnić dostęp do wody uzdatnionej.

Tempo rozwoju zabudowy w obszarze C uzależnione jest przede wszystkim od dostępności potencjalnych gruntów budowlanych od planowanego układu drogowego. Obecnie realizowana jest zabudowa mieszkaniowa wszędzie tam, gdzie istniał lub powstał lokalny układ ulic. Praktycznie niezabudowany pozostaje duży areal gruntów wzdłuż planowanej obwodnicy Lesznawoli – nowej trasy 721. Opracowując prognozę demograficzną dla przedmiotowego obszaru, przyjęto założenie że nowa trasa 721 wraz z drogami serwisowymi, zostanie wybudowana w okresie lat 2030-2035. Tak więc przyjęto założenie, że nowa zabudowa, w szczególności po południowej stronie przyszłej trasy, powstanie nie wcześniej niż po 2035 roku. Natomiast, nadal sukcesywnie będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa na gruntach po północnej stronie planowanej trasy 721 mających zapewniony dostęp do infrastruktury wod-kan oraz dojazd od strony ulicy Krasickiego.

Stosunkowo najmniejszy ruch związany z budownictwem mieszkaniowym w przyszłości prognozowany jest dla obszaru D. Najatrakcyjniejsze grunty budowlane tego obszaru już zostały zabudowane w całości, za wyjątkiem terenów u zbiegu ulic Krasickiego i Kieleckiej (ul. Werbeny). Pozostałe grunty, położone na południe od istniejącej zabudowy ulicy Krasickiego a planowaną trasą 721 są „zagospodarowane” pasem rowu melioracyjnego, oraz strefą ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 oraz planowanej w mpzp ulicy. Ich wypełnienia zabudową należy spodziewać się po wyczerpaniu się wolnych gruntów budowlanych po północnej stronie ul. Krasickiego, tj. raczej nie wcześniej niż przed 2040 rokiem. Natomiast wraz z wybudowaniem trasy 721 i ulicy Cukierniczej należy spodziewać się szybkiej zabudowy tego obszaru budynkami usługowo-magazynowymi. Najprawdopodobniej obszar ten nawet w 50% wypełni się zabudową jeszcze przed 2030 rokiem.

Na podstawie liczby oddanych do użytku lokali mieszkalnych do końca 2024 roku oraz uwzględniając realizowane przez inwestorów projekty inwestycyjne oszacowano, że rzeczywista liczba mieszkańców Nowej Woli na koniec 2024 roku wyniosła co najmniej 4644 osób (tj. o ponad 800 więcej niż wynika to z danych meldunkowych) a wkrótce, do roku 2027 osiągnie 5458 Mk. Ponadto do roku 2030 szacuje się ze osiągnie poziom 6170 Mk, w roku 2040 osiągnięty zostanie poziom maksymalnej liczby mieszkańców 6614 wg scenariuszy kontynuacji i polaryzacji gospodarczej oraz 6479 wg scenariusza niskiej imigracji. Od 2040 roku spodziewany jest nieznaczny stopniowy spadek liczby ludności wg wszystkich trzech scenariuszy.

tabela 3.3 Nowa Wola - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	5458	5458	5458	2027	775	775	775
2030	6170	6170	6170	2030	876	876	876
2040	6614	6479	6614	2040	900	849	900
2050	6404	6177	6404	2050	839	747	839

opracowanie: własne

2.3.2.4 Podolszyn

Podolszyn w przyszłości nie będzie podlegał aż tak gwałtownym zmianom demograficznym jak w przypadku Zgorzały czy Nowej Woli. Obecnie liczy około 239 mieszkańców, natomiast do 2030 roku liczba mieszkańców ulegnie prawie podwojeniu do około 445 osób. Zabudowa Podolszyna została ukształtowana w formie klasycznej ulicówki z zabudowaniami rolniczymi. Dla miejscowości został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który tereny pod nową zabudowę:

a/ zasadniczo ograniczył do obszaru istniejącej ulicówki, oraz terenów między ulicą Polną a rzeką Raszynką,

b/ wyznaczył obszar około 24,5 ha w trójkącie, którego boki stanowi układ ulic: Gryczanej, Polnej, Zielonej i północna granica Gminy Lesznówola, dedykowany zabudowie usługowej i mieszkaniowej. I to ten teren jest obecnie przedmiotem zainteresowania spółek deweloperskich z racji dostępności od strony ulicy Raszyńskiej przez miejscowość Zamienie do węzła drogowego trasy S7.

W chwili obecnej trudno jest przewidzieć, o jakiej ostatecznie funkcji zabudowa stanie się na tym obszarze dominująca, czy to będą zespoły zabudowy mieszkaniowej (obecnie realizowane) czy też powstanie kompleks budynków magazynowo-biurowych. Ze względu na lokalne uwarunkowania podziałów własnościowych oraz brak (jak na razie) dostatecznie szerokiej drogi, o parametrach klasy minimum KR-3 lub KR-4 w tym rejonie, koniecznej dla dojazdu

dużych pojazdów, należy sądzić, że prawdopodobnie inwestycje z zakresu zabudowy mieszkaniowej uprzedzą realizację dużego kompleksu magazynów.

W niniejszej prognozie przyjęto założenie, że zabudowa mieszkaniowa obejmie ten teren w około 45% a pozostałe 55% zostanie zabudowane przez budynki o funkcjach biurowo-magazynowych.

tabela 3.4 Podolszyn - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	421	421	421	2027	60	60	60
2030	445	445	445	2030	63	63	63
2040	506	446	506	2040	69	58	69
2050	542	454	542	2050	71	55	71

opracowanie: własne

2.3.2.5 Janczewice

W przeciwieństwie do sąsiedniego Podolszyna, Janczewice czeka znaczący przyrost demograficzny. W przypadku Janczewic widać wyraźną tendencję koncentracji rynku budownictwa mieszkaniowego w tej miejscowości po wyczerpywaniu się zasobów wolnych gruntów budowlanych w Zgorzale i Nowej Woli. Obecnie w Janczewicach wybudowanych jest 85 lokali mieszkalnych, w których mieszka 227 osób, ale w budowie jest aż 322 mieszkań co spowoduje wzrost liczby mieszkańców Janczewic do blisko tysiąca. O ile nie zajdą okoliczności opisane w scenariuszu niskiej imigracji, to około 2035 roku liczba mieszkańców wzrośnie już do poziomu około 2000, co oznacza, że w ciągu najbliższych 10 lat liczba mieszkańców Janczewic wzrośnie blisko dziesięciokrotnie!

Uwzględniając obowiązujące plany zagospodarowania, szacuje się że docelowo w Janczewicach możliwe będzie wybudowanie nawet 1500 lokali mieszkalnych, które potencjalnie mogą zostać zasiedlone przez blisko 3500 osób. Analizując układ własnościowy gruntów w tym konieczność przeprowadzenia przez przyszłych inwestorów (lub Gminę) procedury scalenia obecnych działek rolnych i ich parcelacji na działki budowlane, oraz ze względu na prawie zerowy stan zaawansowania budowy planowanego w mpzp układu drogowego, a także uwzględniając ograniczenia w dostępność do infrastruktury technicznej, prognozuje się, że w perspektywie roku 2050 mało prawdopodobne jest osiągnięcie pełnego, maksymalnego nasycenia zabudową tych terenów. Przewiduje się, że zabudowa będzie postępować stopniowo, proporcjonalnie do powstającego układu komunikacyjnego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą techniczną. W pierwszej kolejności, zapewne do roku 2030, zostanie zrealizowana zabudowa głównie w obszarze wschodnim Janczewic, na działkach skupionych przez spółki deweloperskie i gdzie zostały przygotowane projekty inwestycyjne.

Należy spodziewać się wyraźnego przyspieszenia procesu urbanizacji miejscowości wraz z budową trasy 721 bis, przy czym w przypadku scenariusza kontynuacji przeważającą formą zabudowy będzie nadal budownictwo mieszkaniowe, natomiast w przypadku wyraźnych przemian w modelu gospodarczym stolicy i metropolii warszawskiej opisanych w scenariuszu polaryzacji gospodarczej, przewiduje się wzrost udziału budownictwa związanego ze sferą produkcyjno-usługową.

tabela 3.5 Janczewice - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	997	997	997	2027	142	142	142
2030	1281	1166	1281	2030	182	166	182
2040	2753	1285	2076	2040	374	168	282
2050	3331	1331	2606	2050	436	161	341

opracowanie: własne

2.3.2.6 Mysiadło

Dla celów przedmiotowego opracowania, ze względu na charakter i układ ukształtowanej zabudowy Mysiadła, teren miejscowości został podzielony na trzy obszary:

a/ zachodni mieszczący się w granicach ulic Granicznej, Topolowej, północnej granicy Gminy oraz linii kolejowej Warszawa-Piaseczno,

b/ obszar centralny – dawnego KPGO Mysiadło, w obszarze którego zlokalizowane jest w większości zabudowa wielorodzinna Mysiadła oraz przyszłe terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej

c/ obszar wschodniego Mysiadła z zabudową jednorodzinną ukształtowaną na parcelacjach dawnych gospodarstw ogrodniczych, zlokalizowanych przy ulicach Kuropatwy, Zakręt, Wiejskiej, graniczący z osiedlami Józefosławia Gminy Piaseczno.

Mysiadło, z racji swojej lokalizacji przy ulicy Puławskiej jako jedna z pierwszych miejscowości, w okresie ostatnich 30 lat, w wyniku procesu urbanizacji uległa kompletnemu przekształceniu. W pierwszych latach 90-tych XX w, Mysiadło składało się z kilkudziesięciu indywidualnych gospodarstw rolnych specjalizujących się w produkcji warzyw i owoców, oraz największego w Polsce państwowego kombinatu ogrodniczego KPGO Mysiadło z 54 ha szklarni oraz towarzyszącemu im zespołowi osiedla mieszkaniowego i hotelu pracowniczego w formie zabudowy blokowej z wielkiej płyty. W latach dziewięćdziesiątych XX wieku proces urbanizacji Mysiadła gwałtownie przyspiesza. Jeszcze w roku 1998 liczba zameldowanych

mieszkańców Mysiadła wynosiła 1364 osoby ale już trzynaście lat później, osiąga pułap 3610. Przekształceniu ulegają głównie dwa, wyżej opisane obszary sąsiadujące z terenami dawnego KPGO. Dotychczasowe gospodarstwa ogrodnicze zostają rozparcelowane na działki budowlane i szybko zabudowywane, w zdecydowanej większości przez firmy deweloperskie. Dominującym typem budynków stała się intensywna zabudowa jednorodzinna szeregowa. Proces zabudowy spowalnia około 2012 roku wraz z wyczerpaniem się zasobu wolnych działek budowlanych dedykowanych w miejscowym planie zagospodarowania zabudowie mieszkaniowej, a liczba mieszkańców stabilizuje się na poziomie około 3700 (wg danych meldunkowych). W tym miejscu należy zaznaczyć, że łączna liczba lokali mieszkalnych w Mysiadle szacowana jest obecnie na 1703, co wskazuje, że rzeczywista liczba mieszkańców Mysiadła, wynosi około 4087, a więc blisko 10% więcej niż wskazują na to dane meldunkowe. Szacuje się, że w części zachodniej i wschodniej Mysiadła, na terenach jeszcze wolnych, docelowo może zostać wybudowanych nie więcej niż około 300 lokali mieszkalnych, co realnie nie powinno spowodować zwiększenie docelowej liczby mieszkańców w tych obszarach do 2050 roku o nie więcej niż o ok. 660 osób. Utrzymywanie się przez ostatnie 8 lat w miarę stabilnej liczby mieszkańców Mysiadła było efektem treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru KPGO, który na terenach jeszcze niezainwestowanych przewidywał realizację zabudowy usługowej. I taka też zabudowa powstała po wschodniej stronie ulicy Puławskiej. W 2024 roku nastąpiła zmiana planu miejscowego dla części tego obszaru położonego wzdłuż zachodniej pierzei ulicy Puławskiej, na podstawie której, dopuszczona została możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. W konsekwencji tej zmiany planu, na obszarze KPGO budowany jest obecnie zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 285 mieszkaniami, a docelowo możliwe jest jeszcze budowa kolejnych 1777 mieszkań. Niezależnie od przyjętego scenariusza zdarzeń do 2030 roku liczba mieszkańców Mysiadła przekroczy 7000 osób. O ile nie zajdą okoliczności wskazane w scenariuszu niskiej imigracji, około 2035 roku liczba mieszkańców Mysiadła ustabilizuje się na poziomie około 9,5 tysiąca osób, po czym do końca czwartej dekady XXI w. będzie stopniowo spadać utrzymując się powyżej 9,0 tys.

tabela 3.6 Mysiadło - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	4846	4846	4846	2027	688	688	688
2030	7015	7010	7015	2030	996	995	996
2040	9547	6973	9547	2040	1298	913	1298
2050	9101	6702	9101	2050	1192	811	1192

opracowanie: własne

2.3.2.7 Nowa Iwiczna

Obszar Nowej Iwicznej dla celów niniejszego opracowania, a także ze względu na ukształtowany układ zabudowy podzielono na cztery obszary-kwartały. Granicami podziału są:

a/ na strony wschód-zachód linia kolejowa Warszawa-Piaseczno,

b/ na strony południe-północ – ulica Krasickiego.

Podobnie jak w Mysiadle, sąsiadująca z nim Nowa Iwiczna przeżyła na przełomie XX i XXI w gwałtowny proces urbanizacji. Obecnie liczba mieszkańców Nowej Iwicznej wynosi wg danych meldunkowych 4403 osób, natomiast wg analizy dostępnych lokali mieszkalnych (2047 lokali) wartość wynosi 4913 osoby. Dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego w Nowej Iwicznej, w szczególności w obszarach położonych po północnej stronie ulicy Krasickiego jest już mocno ograniczony z powodu wyczerpania się wolnych od zabudowy działek budowlanych. W obszarze północno-wschodnim potencjalnie możliwe jest jeszcze wybudowanie około 92 lokal mieszkalnych a w obszarze północno-zachodnim 21, co w stosunku do istniejącej liczby 1276 lokali mieszkalnych, pozwala szacować docelowy maksymalny wzrost zabudowy mieszkaniowej o nie więcej niż 9%. Wskaźnik ten świadczy o tym, że proces urbanizacji na tym obszarze w zasadzie dobiegł końca, a kolejne nowe inwestycje nie będą miały istotnego wpływu na funkcjonowanie gminnej infrastruktury technicznej czy społecznej.

Nieco więcej wolnych działek budowlanych zlokalizowanych jest w kwartałach południowych i tu należy spodziewać się przyrostu liczby lokali mieszkalnych, w szczególności sukcesywnie będzie zabudowywany obszar południowo-wschodni położony wzdłuż bocznic kolejowej Nowa Iwiczna - Konstancin, gdzie potencjalnie może zostać wybudowanych około 271 lokali mieszkalnych, które to mogą zostać zasiedlone przez około 600 nowych mieszkańców. Szacuje się, że maksymalna liczba wszystkich mieszkańców Nowej Iwicznej zostanie osiągnięta około 2032 roku i wynosić będzie w granicach 5550-5600 osób w zależności od przyjętego scenariusza zdarzeń. Przewiduje się, że w kolejnych latach liczba ta będzie powoli, sukcesywnie spadać, przy czym w wariantcie niskiej imigracji przewiduje się nieco szybsze tempo depopulacji niż w przypadku dwóch pozostałych scenariuszy.

tabela 3.7 Nowa Iwiczna - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	5340	5340	5340	2027	758	758	758
2030	5556	5556	5556	2030	789	789	789
2040	5588	5498	5588	2040	760	720	760
2050	5427	5285	5427	2050	711	639	711

2.3.2.8 Stara Iwiczna

Miejscowość Stara Iwiczna dla potrzeb niniejszej analizy podzielono została na dwa obszary, zachodni i wschodni gdzie granicę między nimi stanowią tory linii kolejowej Warszawa-Piaseczno, przy czym obszar zachodni podzielono jeszcze dodatkowo na tereny położone po północnej i południowej stronie ulicy Słonecznej.

Zabudowa Starej Iwicznej na przestrzeni lat ukształtowała się przede wszystkim wzdłuż ulicy Słonecznej, będącej w obszarze zachodnim drogą wojewódzką 721. W miarę wyczerpywania się wolnych gruntów budowlanych, kolejna zabudowa powstała (obecnie ten proces trwa nadal), wzdłuż lokalnych dróg wewnętrznych mających swoje połączenie z ulicą Słoneczną. Stara Iwiczna tylko w rejonie kościoła parafialnego, posiada wyraźnie ukształtowaną strefę zabudowy mieszkaniowej. Na pozostałym obszarze zabudowa mieszkaniowa tak jednorodzinna jak i wielorodzinna czy siedliskowa, są przemieszane z budownictwem biurowo-magazynowym.

Obszar Starej Iwicznej, mimo dynamicznie postępującej urbanizacji, posiada nadal stosunkowo duży areał wolnych terenów budowlanych. Obecnie liczba mieszkańców miejscowości oszacowana jest na poziomie 2311 osób (wg danych meldunkowych to zaledwie 1503 osoby) i będzie rosła jeszcze do około 2030 roku, kiedy to ostatecznie wyczerpany zostanie zasób gruntów budowlanych nadających się do realizacji większych projektów deweloperskich a liczba mieszkańców ustabilizuje się nieco poniżej 2800 osób. W następnych latach liczba mieszkańców będzie nieznacznie obniżyć się i docelowo, około 2050 roku będzie wynosić około 2650 osób, z minimalnymi różnicami pomiędzy poszczególnymi scenariuszami.

tabela 3.8 Stara Iwiczna - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	2791	2791	2791	2027	396	396	396
2030	2783	2752	2753	2030	395	391	391
2040	2738	2684	2727	2040	372	352	371
2050	2649	2627	2668	2050	347	318	350

opracowanie: własne

2.3.2.9 Łoziska i Jazgarzewszczyzna

Ze względu na wykształcony układ osadniczy Łozisk i Jazgarzewszczyzny w tym miejscu obie miejscowości są analizowane łącznie. Szczegółowe prognozowane dane dla każdej z osobna

miejsowości zostały przedstawione w załącznikach do niniejszej Prognozy – w tabelach zestawieniowych dla każdego ze scenariuszy.

Łoziska mimo dynamicznie postępującej urbanizacji, posiadają nadal bardzo duży areal wolnych terenów budowlanych. Obecnie liczba mieszkańców miejscowości oszacowana jest na poziomie 1051 osób (wg danych meldunkowych 918) i będzie stale rosła wg wszystkich przyjętych scenariuszy. Docelowo, do roku 2050 liczba mieszkańców wg scenariusza kontynuacji i polaryzacji gospodarczej co najmniej podwoi się do poziomu 2228 osób. Scenariusz niskiej imigracji zakłada wolniejszy w tym czasie wzrost ludności do około 1605 osób. Nie będzie to może tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców jak był obserwowany w okresie lat 2001-2008, gdzie rok do roku liczba mieszkańców wzrastała o blisko 50%, tym nie mniej, zważywszy na przygotowane i wdrażane przez inwestorów indywidualnych oraz deweloperów projekty zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, liczba mieszkańców miejscowości będzie stale stopniowo wzrastać.

Tylko nieco wolniejsze tempo wzrostu mieszkańców prognozuje się dla Jazgarzewszczyzny, gdzie w kolejnych latach dominującym typem realizowanej zabudowy będą domy jednorodzinne wolnostojące budowane przez inwestorów indywidualnych. Obliczeniowa liczba mieszkańców z obecnych 427 osób do roku 2050 powinna wzrosnąć do poziomu około 1000 mieszkańców w scenariuszach kontynuacji i polaryzacji gospodarczej oraz do około 725 osób w ramach scenariusza niskiej imigracji.

tabela 3.9 Łoziska i Jazgarzewszczyzna - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	1597	1597	1597	2027	227	227	227
2030	1978	1820	1978	2030	281	258	281
2040	2645	2149	2688	2040	360	282	366
2050	3188	2330	3264	2050	418	282	428

2.3.2.10 Władysławów i Wilcza Góra

Podobnie jak w Łoziskach i Jazgarzewszczyźnie proces urbanizacji Władysławowa i Wilczej Góry przebiegał w obu miejscowościach spójnie.

Obecnie na obszarze obu miejscowości zlokalizowanych jest 624 lokali mieszkalnych, umożliwiających zamieszkanie w nich 1498 mieszkańców (wg danych meldunkowych liczba mieszkańców obu miejscowości wynosi 1439 osób). Zgodnie z uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla Władysławowa i Wilczej Góry oprócz obecnie budowanych 138 lokali mieszkalnych potencjalnie możliwe jest wybudowanie kolejnych 1,5 tys. mieszkań/domów, w których potencjalnie może zamieszkać szacunkowo około 3,8 tys. nowych mieszkańców.

Uwzględniając:

- stan zaawansowania przygotowanych projektów deweloperskich,
- dokonanych na podstawie mpzp podziałów gruntów rolnych i leśnych na działki budowlane,
- utrzymującego się poziomu realizacji domów jednorodzinnych przez inwestorów indywidualnych, szacuje się, że obliczeniowa liczba mieszkańców w kolejnych okresach będzie sukcesywnie rosnąć i osiągnie do roku 2030 liczbę 2130 mieszkańców a w perspektywie 2050 roku będzie to ponad 2600 mieszkańców.

tabela 3.10 Władystawów i Wilcza Góra - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	1829	1829	1829	2027	260	260	260
2030	2148	2131	2148	2030	305	303	305
2040	2920	2459	2920	2040	397	322	397
2050	3199	2602	3199	2050	419	315	419

opracowanie: własne

2.3.2.11 Lesznówola, Kolonia Lesznówola

Do roku 2000 proces zabudowa Lesznówoli i Kolonii Lesznówola koncentrował się głównie wzdłuż istniejącego układu drogowego, przede wszystkim wzdłuż ulicy Słonecznej. Po wprowadzeniu miejscowych planów zagospodarowania, od około 2000 roku urbanizacja miejscowości znacząco przyspiesza. Na południe od ul. Słonecznej, w rejonie ul. Okrężnej realizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa, podobnie jak w rejonie ulic Gminnej i Biedronki. Nie licząc domów jednorodzinnych wybudowanych przez osoby fizyczne, na przestrzeni ostatnich 20 lat zostaje zrealizowanych kilkanaście zespołów osiedli deweloperskich. Wzdłuż ulicy Słonecznej skoncentrowało się budownictwo budynków usługowych.

Przewiduje się, że w wyniku obecnie realizowanych inwestycji w segmencie budownictwa mieszkaniowego w ciągu najbliższych 3 lat nastąpi znaczący przyrost liczby mieszkańców Lesznówoli a w kolejnych okresach dynamika wzrostu będzie spadać.

Obecnie, na obszarze Lesznówoli i Kolonii Lesznówola zlokalizowanych jest blisko 1100 lokali mieszkalnych, ale aż 422 nowych mieszkań jest w fazie budowy. W oparciu o warunki zabudowy określone w planach miejscowych dla obszaru obu miejscowości, potencjalnie możliwe jest wybudowanie jeszcze około 1600 nowych mieszkań bez uwzględniania możliwości zabudowy terenów dawnego PGR Lesznówola. Równolegle do zabudowy mieszkaniowej będą powstawać inwestycje w segmencie obiektów usługowych, w tym również realizowane przez podmioty publiczne. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że do około 2040

roku zostanie w pełni ukształtowane nowe centrum Lesznowoli na obszarze dawnego PGR-u Lesznowola.

Przewiduje się, że do roku 2030 liczba mieszkańców Lesznowoli i Kolonia Lesznowola z obecnych 3260 wzrośnie do ponad 4,5 tys. Później tempo wzrostu wyraźnie powinno spowolnić i około 2050 roku, w zależności od przyjętego scenariusza, liczba ludności będzie oscylować około 5000 (+/- 200 osób).

Równie dynamicznie jak zabudowa mieszkaniowa, będzie rozwijać się zabudowa usługowa. O ile na koniec 2021 roku, zabudowa usługowa była zlokalizowana na areale około 41,7 ha, w tym ponad 23,2 ha w Kolonii Lesznowola, to w kolejnych dekadach, sukcesywnie do 2050 roku zainwestowanych zostanie kolejne 50 ha, w tym blisko 23 ha na gruntach dotychczasowego PGR-U Lesznowola.

tabela 3.11 Kolonia Lesznowola i Lesznowola - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	4320	4320	4320	2027	613	613	613
2030	4504	4504	4504	2030	640	640	640
2040	4808	4611	4766	2040	654	604	648
2050	5258	4806	5195	2050	689	582	681

opracowanie: własne

B. Obszar południowo-zachodni Gminy

2.3.2.12 Magdalena

Magdalena posiada w pełni ukształtowaną strukturę przestrzenną. Jej obszar dla celów niniejszej analizy został podzielony na pięć zespołów osiedlowych. Teren starej Magdaleny, której zabudowa powstawała jeszcze na podstawie parcelacji sprzed II Wojny Światowej, podzielono na trzy obszary; pierwsze dwa położone po obu stronach (wschodniej i zachodniej) ul. Lipowej, oraz trzeci, dotychczas najmniej zainwestowany, położony po północnej stronie ulicy Słonecznej. Na południe od starej Magdaleny zlokalizowane są jeszcze dwa zespoły osiedlowe. Pierwszy z nich położony na Dziale VI w kwartale ulic Słojewskiego, Jesionowa, Kalinowa, Dereniowa/Czeremchowa, oraz drugi tzw. Magdalena II zlokalizowany w sąsiedztwie szkoły przy ul. Słojewskiego. Ponadto w obrębie Magdaleny zlokalizowany jest zespół ogródków działkowych wraz z zabudową letniskową w rejonie ul. Gajowej.

Wszystkie wyżej wymienione obszary posiadają w pełni wykształcony parcelację układ działek budowlanych i drogowych. Zgodnie z przepisami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania, preferowanym typem zabudowy jest utrzymanie funkcji domów jednorodzinnych na dużych, rezydencjonalnych działkach. Za wyjątkiem osiedla Magdalena

II, działki budowlane dedykowane budownictwu mieszkaniowemu posiadają areal co najmniej 1800 m².

Najpełniej zainwestowany jest obszar starej Magdaleny wzdłuż ul. Lipowej oraz osiedla Magdalena II, gdzie zdecydowana większość budynków powstała jeszcze przed 1990 rokiem. Najmłodszymi osiedlami, gdzie zabudowa wkroczyła po roku 2000 są zespoły zabudowy przy ul. Słowackiego na tzw. działce VI oraz po północnej stronie ul. Słonecznej.

Obecnie w Magdalence zlokalizowanych jest 860 lokali mieszkalnych, w których zamieszkuje zgodnie z danymi meldunkowymi zaledwie 1496 osób, a najprawdopodobniej uwzględniając wskaźnik 2,4 Mk/lokal mieszka około 2064 osób. Blisko 30% różnicy między obliczeniową liczbą mieszkańców a tą, określona wg danych meldunkowych wynika ze specyfiki miejscowości i zabudowy jaka w niej została zrealizowana. Na dużych działkach wydzielonych w obszarze lasu powstały całoroczne rezydencje, z którymi sąsiadują również liczne mniejsze lub większe domy użytkowane tylko okresowo przez ich właścicieli w sezonie letnim, lub stanowiące ich drugie mieszkanie poza Warszawą.

Magdalena, z racji jej atrakcyjności i prestiżu jako miejsca zamieszkania, będzie dalej podlegała procesowi urbanizacji, ale tylko w obszarach gdzie pozostały po parcelacjach wolne do zabudowy działki, w ramach wyżej wymienionych pięciu zespołów osiedli. Potencjalnie, w obszarze miejscowości może zostać wybudowanych jeszcze około 360-400 lokali mieszkalnych zarówno na pustych jeszcze działkach jak i w wyniku przekształcenia domów letniskowych na domy całoroczne. Szacuje się że sukcesywnie, do roku 2050 obliczeniowa liczba mieszkańców Magdaleny wzrośnie z obecnych 2064 do około 2470 – 2500 w roku 2050, w zależności od scenariusza rozwoju, przy czym największy przyrost przewiduje się w wariantach polaryzacji gospodarczej, gdzie rozwój zabudowy rezydencjonalnej będzie wprost proporcjonalny do rozwoju gospodarki obszaru metropolii.

tabela 3.12 Magdalena - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	2174	2174	2174	2027	309	309	309
2030	2278	2278	2278	2030	323	323	323
2040	2443	2360	2486	2040	332	309	338
2050	2469	2345	2515	2050	323	284	329

opracowanie: własne

2.3.2.13 Łazy

Dla celów przedmiotowego opracowania, ze względu na:

- duży areal jaki zajmuje miejscowość Łazy,
- wykształcony układ przestrzenny miejscowości, w tym wybudowanych i planowanych do budowy osiedli mieszkaniowych,

- Zaznacza się, że przyjęty podział Łaz jest umowny i nie pokrywa się z granicami jednostek geodezyjnych, w szczególności część obrębu „Radiostacja i PGR Łazy” między ulicami Łączności, Lipową, Projektowaną, rowem R-8, ulicą Rolną i H. Słowieskiego włączono do części wschodniej właściwych Łaz. Ponadto z wyżej wymienionych stref dodatkowo, umownie podzielono na kolejne 3 mniejsze jednostki, których granice wyznaczają charakterystyczne ulice w danej strefie. Schemat podziału miejscowości na strefy i obszary przedstawia poniższa mapa.

The map displays the Łódź urban area with the proposed PGR zone outlined in red. The zone is divided into several sub-divisions: 'obszar zachodni' (western area) in the northwest, 'obszar wschodni' (eastern area) in the northeast, 'obszar PGR' (the main PGR zone) in the south-central part, and 'cz. pn-zach' (northwest part) in the north. Other labeled areas include 'cz. pd-zach' (southwest part), 'cz. pn-zach' (northwest part), and 'cz. wsch' (east part). The map also shows various streets, green spaces, and surrounding areas like 'Magdalena', 'Kuleszów', and 'Wygoda'.

Analizowana miejscowość jest bardzo zróżnicowana pod względem intensywności wykształconej zabudowy i typu zabudowy. Obok prawie w pełni ukształtowanych osiedli mieszkaniowych jak np. w rejonie szkoły podstawowej przy ul. Słojewskiego, czy zespołów zabudowy biurowo-magazynowej wzdłuż Al. Krakowskiej, są obszary całkowicie wolne od zabudowy, o bardzo wysokim potencjale inwestycyjnym nadanym im miejscowym planem zagospodarowania, o jednolitych powierzchniach liczących po kilkadziesiąt hektarów np. położonych po obu stronach ulicy Lokalnej w rejonie PGR Łazy. Obecnie najbardziej zurbanizowanymi terenami są obszary położone wzdłuż ulicy Łączności, w szczególności kwartał południowy części wschodniej z wyłączeniem wolnych gruntów między osiedlami przy ul. Rolnej i Projektowanej, oraz pas gruntów wzdłuż Al. Krakowskiej z zespołami budynków biurowo-magazynowych. Stosunkowo mniejsza intensywność zabudowy jest jeszcze w obszarze południowym części zachodniej, choć w ciągu ostatnich kilku lat widać wyraźne przyrost nowych inwestycji, w szczególności w rejonie ulicy Kwiatowej.

Do końca 2024 roku w omawianych trzech obszarach mieszkało 3305 osób w tym:

- w obszarze zachodnim - 996 Mk,
- w obszarze wschodnim – 1658 Mk,
- w obszarze „PGR” – 650 Mk.

W stosunku do danych meldunkowych oszacowana na podstawie ilości lokali mieszkalnych obliczeniowa liczba mieszkańców jest większa o 190 osób, co wynika z lokali mieszkalnych wybudowanych w III i IV kwartale 2024 roku, które zostały zasiedlone ale ich mieszkańcy nie przenieśli jeszcze meldunku do Gminy Lesznówola.

Przewiduje się, że w kolejnych latach, na obszarach wschodnim i zachodnim liczba mieszkańców będzie z biegiem lat, stopniowo wzrastać, przy czym największy przyrost nowej zabudowy, nastąpi w południowej części obszaru zachodniego, w rejonie ulicy Kwiatowej, gdzie przy w miarę wykształconym układzie dróg lokalnych, możliwe jeszcze jest wybudowanie 584 lokali mieszkalnych. Obszar wschodni w jego częściach północnej i środkowej posiada wyraźnie ukształtowany układ zabudowy i tu nowe inwestycje, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego będą realizowane głównie przez inwestorów indywidualnych, w formie uzupełniania domami jednorodzinnymi na pojedynczych wolnych działkach budowlanych. Potencjalnie w obu obszarach, docelowo możliwe jest zbudowanie jeszcze około 1510 lokali mieszkalnych, jednak ze względu na kształt części działek, ich położenia względem lokalnych ulic i sąsiadującej zabudowy, realnie do 2050 roku nowa zabudowa mieszkaniowa zajmie co najwyżej do 60% wolnych jeszcze terenów za wyjątkiem gruntów w rejonie ulic Rolnej i Projektowanej, gdzie potencjalnie możliwa jest budowa zespołu mieszkaniowego składającego się z około 300 lokali mieszkalnych.

Prognozuje się że do roku 2030 obliczeniowa liczba mieszkańców obszaru wschodniego i zachodniego z obecnych 2654 wzrośnie łącznie do ok. 2880 osób (tj. o około 20%). Do roku 2040, kiedy to powinien wyczerpać się już zasób gruntów mogących budzić zainteresowanie firm deweloperskich, tempo wzrostu liczby mieszkańców powinno zdecydowanie wyhamować i w zależności od przyjętego scenariusza zdarzeń liczba mieszkańców tego obszaru będzie kształtować się od ok. 3207 (*niska imigracja*) przez 3413 (*polaryzacja gospodarcza*) do 4541 (*kontynuacja*). Przewiduje się że do 2050 roku liczba mieszkańców ustabilizuje się na poziomie odpowiednio 3415/4514/5146 osób.

Zupełnie inna skala rozwoju zabudowy mieszkaniowej czeka obszar PGR-u Łazy. Potencjał rozwoju zabudowy na tym obszarze jest tak duży, w szczególności możliwej do realizacji zabudowy mieszkaniowej że jej zrealizowanie w parametrach dopuszczonych miejscowym planem zagospodarowania, z całą pewnością krytycznie obciąży nie tylko system gospodarki wodno-ściekowej całego południowo-zachodniego obszaru Gminy, ale także lokalny układ drogowy nie wspominając o gminnym systemie oświaty czy obciążeniu gminnych finansów. Analizę obszaru PGR-u Łazy w ramach przyjętych scenariuszy rozwoju, można w zasadzie

sprowadzić do dwóch wariantów. Wariant pierwszy jest tożsamy ze scenariuszem kontynuacji. Zakłada on, że Rada Gminy Lesznów nie podejmuje żadnych zmian w polityce przestrzennej tego obszaru i zostają utrzymane w mocy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z określonymi w nich funkcjami dopuszczającymi realizację zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast wariant drugi zakłada wprowadzenie przez Radę Gminy częściowych zmian w tych planach w zakresie funkcji przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę o funkcjach szeroko pojmowanych usług i nieuciążliwej produkcji. W ten wariant wpisują się dwa pozostałe scenariusze – niskiej imigracji i polaryzacji gospodarczej nieznacznie różniące się od siebie.

Wariant I – część północno-zachodnia obszaru dawnego PGR-u Łazy.

Całość obszaru PGR Łazy objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania. W części północno-zachodniej na mocy obowiązującego planu, wyłączony dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest wyłącznie teren radiostacji Łazy oznaczony symbolem TŁ (teren łączności), pozostałe grunty (z wyłączeniem jeszcze terenu oczyszczalni ścieków Łazy) dedykowane są przede wszystkim dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Na przedmiotowym terenie do końca 2024 roku ukształtowała się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wzdłuż północnej pierzei ulicy Przyszłości, oraz w rejonie ulic Teatralnej, Koncertowej Muzycznej i Filmowej gdzie powstał zespół osiedla domów szeregowych oraz 3 budynki wielorodzinne przy ul. Muzycznej. Łącznie w ramach przedmiotowej zabudowy funkcjonuje 137 lokali mieszkalnych. Teren północno-zachodni posiada potencjał do dalszej szybkiej zabudowy na gruntach;

a/ zlokalizowanych między ul. Teatralna a Sarenki (dz. nr ew. 48/117 i 48/118 - obszar liczący ok. 6,88 ha), gdzie na podstawie mpzp możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej przy wskaźnikach intensywności zabudowy $i=0,5$ i $0,6$,

b/ działkach nr ew. 5/3, 5/8 i 5/9 zlokalizowane między ulicami Rolną, Wirażową, Przyszłości oraz terenem radiostacji Łazy (ok. 13,91 ha), dla którego w mpzp określono przeznaczenie terenu jako usługi z zielenią towarzyszącą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, bez sprecyzowania dopuszczalnego na tym terenie typu zabudowy mieszkaniowej, oraz bez określonych wskaźników intensywności zabudowy,

c/ ostatnich kilku wolnych działkach w trójkącie Rólna, Filmowa i Teatralna z możliwością ich zabudowy budynkami wielorodzinnymi przy wskaźniku intensywności zabudowy 2,0.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania wynikające z mpzp na przedmiotowym terenie, w scenariuszu kontynuacji możliwe jest docelowo wybudowanie:

- w trójkącie ulic Rólna, Filmowa i Teatralna na działce 51/56 w formie zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 6 lokali mieszkalnych, na działkach 51/36-51/38 - 3 bloków wielorodzinnych z 72 mieszkaniami oraz do 3 domów wolnostojących na pozostałych działkach – razem ok. 81 mieszkań,

- na gruntach między ul. Teatralna i Sarenki (dz. Nr ew. 48/117 i 48/118) 195 lokali mieszkalnych w formie zabudowy szeregowej (dla tego terenu inwestor przygotował projekt ze 198 lokalami mieszkalnymi),

- na działkach 5/3, 5/8 i 5/9, w zależności od przyjętej przez inwestora koncepcji zabudowania tego terenu, od 600 lokali w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej intensywnej, do 1821 lokali mieszkalnych w przypadku zabudowy wielorodzinnej i założonym współczynniku intensywności zabudowy na poziomie 1,5.

W analizowanym terenie, w wariantcie kontynuacji, przy wskaźnikach 2,4 Mk/lokal mieszkalny możliwe jest zasiedlenie ok. **5033 osób**. Oczywiście dziś nie sposób jest określić jakie ostateczne decyzje co do formy zabudowy podejmą inwestorzy, w szczególności w przypadku terenów z możliwą zabudową wielorodzinną.

Ze względu na bliską lokalizację oczyszczalni ścieków oraz dużego arealu konkurencyjnych terenów w obszarze PGR-u, na których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, działki 5/3, 5/8 i 5/9, z przyczyn komercyjnych najprawdopodobniej zostaną zabudowane dopiero po wyczerpaniu się innych wolnych w okolicy gruntów budowlanych, co nie powinno nastąpić wcześniej niż przed 2035 roku. W tym miejscu należy zastrzec, że inwestor/inwestorzy na przedmiotowym gruncie, mimo wyżej wymienionych uwarunkowań, mogą przystąpić do ich zabudowy zdecydowanie wcześniej, gdzie czynnikami przyspieszającymi decyzje o budowie staną się takie okoliczności jak: zmiana własnościowa gruntu, konieczność spłat zaciągniętych kredytów hipotecznych, koniunktura na małe tanie mieszkania itp. Czyniąc powyższe zastrzeżenie, do modelu analizy demograficznej przyjęto założenie, że lokale mieszkalne na przedmiotowych działkach będą oddawana do użytkowania sukcesywnie, etapami w latach 2035-50.

Wariant I – część południowo-zachodnia obszaru PGR.

Zabudowa w części południowo-zachodniej położonej w kwartale Al. Krakowska, ul. Przyszłości, Alternatywy i Gruntowa, do końca 2024 roku stanowi konglomerat starej zabudowy siedliskowej dawnych gospodarstw rolnych, bloków wielorodzinnych z wielkiej płyty zamieszkałych przez rodziny dawnego PGR-u i nowych budynków biurowo-magazynowych. Dodatkowo przy ul. Pozytywnej i Perspektywy w obszarze ogródków działkowych wykształciła się zabudowa letniskowa w którą, w ciągu ostatnich 4 latach wkroczyła zabudowa jednorodzinna.

Do chwili obecnej pozostaje niezabudowany areal około 31 ha, zlokalizowany między ulicami Przyszłości a Gruntową, który zgodnie z mpzp dedykowany jest w części zabudowie, jednorodzinnej ze wskaźnikami intensywności zabudowy 0,6 i 0,7 (działki nr ew.: 44/167, 44/169 i 44/172 obszar o powierzchni około 22,0 ha) oraz w rejonie bloków PGR-u pod zabudowę wielorodzinną ze wskaźnikiem intensywności zabudowy 1,5 (dz. nr ew. 44/175-44/182 obszar o powierzchni około 9,4 ha).

Zgodnie z warunkami zabudowy określonymi w mpzp, na działkach 44/167, 44/169 i 44/172 możliwe jest wybudowanie zespołu budynków bliźniaczych liczącego ok 660 lokali mieszkalnych. Dla działek o nr ew. 44/175-44/182 mpzp przewiduje możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej, przy wskaźniku intensywności na poziomie 1,5, co realnie daje możliwość wybudowania ok **1650** mieszkań dla około **3960** Mk. Razem, na wyżej wymienionych wolnych gruntach części południowo-zachodniej obszaru PGR-u, zgodnie z mpzp istnieje możliwość wybudowania i oddania do użytku ponad 2300 lokali mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej i wielorodzinnej, w których można będzie zasiedlić ok. **5540** nowych mieszkańców Łaz.

Wariant I – część wschodnia obszaru PGR.

Wschodnia część obszaru PGR o szacunkowym areale około 80 ha, zlokalizowana jest umownie po wschodniej stronie ciągu ulic Alternatywy, Wirażowej i Filmowej. Obecnie teren ten zainwestowany jest w formie kilku dawnych po PGR-owskich budynków gospodarczo-produkcyjnych, oraz kilku budynków mieszkalnych położonych w rejonie ulicy Lokalnej, w tym wliczono gminny budynek socjalny - wielorodzinny. W trójkącie wyznaczonym ulicami Alternatywy, Gruntowa i Produkcyjna (teren o powierzchni około 26 ha) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje lokalizację zabudowy usługowo-magazynowej, poza tym obszarem, pozostałe grunty (nie wliczając gruntów już zainwestowanych zabudową mieszkaniową) liczą około 54,0 ha i zgodnie z mpzp przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub wielorodzinne ze wskaźnikiem intensywności 2,0. Potencjalnie na analizowanym terenie, uwzględniając warunki zabudowy określone w mpzp, możliwe jest wybudowanie nawet 1 040 000 PUM w formie zabudowy wielorodzinnej.

Realnie, po odjęciu części powierzchni terenu pod konieczną minimalną do obsługi zespołu zabudowy infrastrukturę społeczną (przedszkola, sklep itp.) oraz układ drogowy możliwe jest wybudowanie około 670 900 PUM z ponad **13 300** lokalami mieszkalnymi. Wielkości te pozwalają na osiedlenie ok **31 980** nowych mieszkańców.

Obecnie trudno jest jednoznacznie stwierdzić możliwy czas realizacji przedmiotowej zabudowy. Bez wątplenia wschodni teren PGR jest bardzo atrakcyjną lokalizacją dla inwestorów, zwłaszcza w sytuacji, gdy w 2023 roku został uruchomiony węzeł drogowy „Antoninów” na trasie S7 zapewniający wygodny i szybki dojazd do południowych dzielnic Warszawy. Na koniec 2021 roku, dla tego terenu znany był jeden projekt deweloperski polegający na budowie **396** lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej na działce nr ew. 48/31. Niewątpliwie, w przypadku utrzymania się w najbliższych latach koniunktury na budownictwo mieszkaniowe, jeszcze przed rokiem 2035 należy spodziewać się realizacji na tym terenie dużego zespołu zabudowy rzędu 2500 – 3000 mieszkań.

Razem na podstawie obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, na obszarze PGR niestety realne jest wybudowanie ponad 17,7 tys. lokali mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, pozwalającej na osiedlenie ponad **42,5 tys. nowych mieszkańców!** tj. tyle, ile wynosi obecna łączna liczba wszystkich mieszkańców Gminy Lesznówola. Dopuszczenie do realizacji tak dużego zespołu mieszkaniowego (wbrew intencji samorządu gminnego), skupionego na obszarze 130 ha oznacza, że teren obecnego PGR-u Łazy stanie się realnie nowym centrum Gminy, bez niezbędnej dla takiego centrum sfery usług ponadlokalnych. Ponadto samorząd gminny stanie przed nie lada wyzwaniem jakim będzie sprostanie ustawowemu obowiązkowi zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków dla takiego zespołu, nie wspominając już o zapewnieniu odpowiedniej liczby szkół zdolnych przyjąć co najmniej sześć tysięcy dzieci. Dla tego „centrum Gminy” należałoby zapewnić wodę uzdatnioną w ilości minimum 6,4 tyś m³/d – tj. o ponad 1000 m³/d więcej niż wynosi wydajność wszystkich istniejących i planowanych do budowy przez LPK stacji uzdatniania wody obsługujących cały południowo-zachodni obszar Gminy. Aby sprostać wyzwaniu zaopatrzenia w wodę należałoby zapewne wybudować do Łaz odcinek ok. 11 km magistrali przesyłowej (minimum DN 400), połączonej z warszawską magistralą wodociągową DN 800 w ulicy Puławskiej w Mysiadle ponieważ wodociąg warszawski jest jeszcze jedynym potencjalnie dostępnym źródłem zaopatrzenia w wodę o takich, wymaganych dla obszaru PGR Łazy ilościach. Nie ma fizycznie innych możliwości zaopatrzenia w wodę tak dużego zespołu zabudowy ponieważ nie istnieją zasoby wód podziemnych czwartorzędowych czy trzeciorzędowych w rejonie Łaz o wydajnościach pozwalających na wyprodukowanie na miejscu wody uzdatnionej w wymaganych ilościach. Sam koszt przedmiotowej magistrali Mysiadło-Łazy nie będzie niższy niż 40 mln zł, a przecież wymagane będzie sfinansowanie budowy nowych szkół, przedszkoli, nowej oczyszczalni ścieków i innych elementów uzbrojenia terenu których koszty znacząco przekraczają wielkość całorocznego budżetu Gminy Lesznówola. W związku z powyższym, przy opracowaniu niniejszej Prognozy przyjęto założenie, że rada Gminy świadoma konsekwencji utrzymania w mocy obecnych planów miejscowych podejmie skuteczne działania związane z ich zmianą w celu ograniczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na analizowanym terenie w skali i intensywnościach opisanych powyżej, jednocześnie bez ponoszenia konsekwencji odszkodowawczych wynikających z art. 36 i 37 ustawy pzp.

W przypadku scenariusza niskiej imigracji presja urbanizacyjna na obszar PGR-u Łaz będzie zdecydowanie niższa niż w przypadku scenariusza polaryzacji gospodarczej, przy czym w tym drugim przypadku spodziewany jest wzrost zapotrzebowania na grunty budowlane dedykowane bardziej działalności gospodarczej niż budownictwu mieszkaniowemu. W tym scenariuszu, wydaje się że władarzom Gminy będzie zdecydowanie łatwiej przekonać

właścicieli nieruchomości do zgodnej zmiany przeznaczenia terenu z funkcji mieszkaniowych na usługowo-produkcyjną, która to zmiana jak wydaje się leżałaby w interesie obu stron. Należy zaznaczyć, że w niniejszej Prognozie przyjęto założenie że w scenariuszach niskiej imigracji i polaryzacji gospodarczej nie wszystkie grunty dawnego PGR Łazy, ale tylko pewna ich część będzie podlegać zmianom planistycznym w związku z próbą ograniczenia funkcji mieszkaniowej. Analiza zamierzeń inwestycyjnych dysponentów gruntów budowlanych, stan przygotowania przez nich projektów osiedli, ocena potencjalnych zmian w trendach budownictwa mieszkaniowego, wreszcie ocena ryzyka potencjalnych roszczeń odszkodowawczych i ich wielkości wobec Gminy w związku ze zmianą treści planów miejscowych, przesądziły o przyjęciu założenia, że tylko część areału terenów pozostanie pod dotychczasową jurysdykcją planów miejscowych. W ramach opisu II wariantu (scenariusze niskiej imigracji i polaryzacji gospodarczej) przedstawiono które tereny pozostaną gruntami dedykowanymi budownictwu mieszkaniowemu, a dla których potencjalnie zostanie zmieniona funkcja przeznaczenia, oraz oszacowano jak to odpowiednio przełoży się na wielkość populacji mieszkańców Łaz.

Wariant II – część północno-zachodnia obszaru PGR.

Ukształtowana struktura zabudowy mieszkaniowej w trójkącie ulic Rolna, Filmowa i Teatralna, a także opracowany przez inwestora projekt budowy osiedla mieszkaniowego, na działkach o nr ew. 48/117 i 48/118 obejmującego teren między ul. Teatralną a Sarenki w sąsiedniej Magdalence, przesądza o tym, że zmiana treści mpzp dla tego terenu, poprzez wprowadzenie zakazu możliwości budowy zabudowy mieszkaniowej lub znaczące zmniejszenie wskaźników zabudowy, z całą pewnością skutkować będzie wniesieniem wobec Gminy roszczenia odszkodowawczym ze strony Inwestora w związku z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dlatego przyjęto, że zmiana mpzp będzie dotyczyć:

a/ działek o nr ew. 5/3, 5/8 i 5/9 gdzie z funkcji zabudowy mieszkaniowej dokonana zostanie zmiana na rzecz zabudowy usługowej,

b/ działek 51/36-51/38 położonych przy ulicy Koncertowej gdzie zostanie wykluczona realizacja zabudowy wielorodzinnej a pozostawiona zostanie funkcja zabudowy jednorodzinnej.

W takim przypadku liczba nowych lokali mieszkalnych dla części północno-zachodniej zostanie ograniczona do ok 206 lokali mieszkalnych, co spowoduje że do około **2030 roku**, liczba mieszkańców Łaz z tego terenu wzrośnie o ok. **500 osób**.

Wariant II – część południowo-zachodnia obszaru PGR

W wariantcie tym przyjęto założenie że w uzgodnieniu z właścicielami terenów, dla działek o nr ew.: 44/167, 44/169, 44/172, 44/175-44/182 oraz dla gruntów położonych bliżej Al. Krakowskiej zostanie zmieniona w mpzp funkcja z mieszkaniowej na usługową. W ten sposób potencjalna docelowa liczba mieszkańców tego terenu ograniczona zostałaby do mieszkańców istniejących bloków przy ul. Przyszłości i niewielkiego zespołu domów jednorodzinnych przy ulicach Pozytywnej i Perspektywy.

Wariant II – część wschodnia obszaru PGR.

W tym wariantcie przyjęto założenie, że zmiany przeznaczenia funkcji terenu w miejscowym planie zagospodarowania ograniczone zostaną do:

a/ w scenariuszu niskiej imigracji do działek o nr ew. 48/31 i 48/32 (9,91 ha terenu) gdzie zmiana dotyczyć będzie ograniczenia wskaźnika intensywności zabudowy z 2,0 do 1,0 a dopuszczalną formą zabudowy będzie budownictwo jednorodzinne intensywne (zabudowa szeregową),

b/ w scenariuszu polaryzacji gospodarczej, poza zmianą funkcji dla działek 48/31 i 48/32 opisaną powyżej, dodatkowo dla działki 46/40, dla jej całego obszaru zostanie ujednolicona funkcja usługowo-produkcyjna tj. zmiana obejmie części terenów położonych po południowej stronie ulicy Produkcyjnej, gdzie obecny plan dopuszcza jeszcze możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej czterolokalowej.

Dla pozostałej części tego obszaru założono, że pozostanie on bez zmian planistycznych.

Zmiana mpzp dla terenu działki 48/31 ograniczająca możliwość zabudowy terenu blokami wielorodzinnymi a pozostawiając możliwość realizacji tzw. „szeregówki” podyktowane jest tym, że na przedmiotowym terenie został już zaprojektowany zespół zabudowy mieszkaniowej szeregowej, dla którego co prawda nie wydano decyzji pozwolenia na budowę dla samych budynków, jednak została wydana decyzja pozwolenia na budowę instalacji sieci gazowej do tego zespołu i ta instalacja została w 2021 roku wybudowana. Zmiana planu zatem sankcjonowałaby tylko planowane zamierzenie inwestora, co jak się wydaje nie niesie znaczącego ryzyka wystąpienia przez niego z wnioskiem o odszkodowanie wobec Gminy z tytułu spadku wartości nieruchomości. Ponieważ inwestor planował kontynuować ten typ zabudowy również na sąsiedniej działce 48/32, stąd przyjęto, że analogiczna zmiana wobec tej działki również zostanie w prowadzona w mpzp.

Uwzględniając stan zaawansowania przygotowanej przez Inwestora inwestycji na działce 48/31, za bardzo prawdopodobne należy przyjąć, że pierwsze lokale mieszkalne w liczbie około 60 z planowanych 396 zostaną wybudowane i przynajmniej w części zasiedlone jeszcze przed końcem 2030 roku, a pozostałe 336 zostaną zapewne zrealizowane etapami do 2040 roku. Zabudowa na działce 48/32, ze względu na konieczność doprowadzenia do niej infrastruktury drogowej i instalacyjnej, wymaga uprzedniego zakończenia budowy zespołu na sąsiedniej działce 48/31, dlatego przewiduje się, że ten zespół w liczbie 309 mieszkań nie powinien powstać przed 2045 rokiem.

W przypadku scenariusza niskiej imigracji nie można wykluczyć, że popyt na zabudowę mieszkaniową po 2030 roku będzie na tyle niski, a koszt dla Inwestora przygotowania (uzbrojenia) terenu będzie na tyle wysoki, że realizacja projektu będzie znacząco rozciągnięta w czasie, daleko bardziej niż w scenariuszu kontynuacji i nie wszystkie tereny w perspektywie 2050 roku doczekają się zainwestowania. Inaczej wygląda sytuacja w przypadku scenariusza polaryzacji gospodarczej. Tu do analizy demograficznej przyjęto założenie, że koniunktura związana ze wzrostem zapotrzebowania na grunty pod działalność gospodarczą i usługi sprzyjać będzie realizacji na przedmiotowym obszarze nie tylko inwestycji mieszkaniowych. Przyjęto założenie że 50% obszaru na którym dziś możliwa jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie zainwestowana (co dopuszcza mpzp) innymi formami zabudowy.

tabela 3.13 łązy - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	3794	3794	3794	2027	539	539	539
2030	9475	4313	4313	2030	1345	612	612

2040	24284	10729	11934	2040	3303	1405	1623
2050	44270	20010	22086	2050	5799	2421	2893

opracowanie: własne

2.3.2.14 Marysin

W miejscowość Marysin układu zabudowy ukształtował się w trzech obszarach:

- pierwszy, położony po wschodniej stronie Al. Krakowskiej rozciągnięty klinem wzdłuż ulic Gruntowej i Krzywej aż po Cmentarz Południowy w Antoninowie,
- drugi, z kształtującym się obszarem osiedli mieszkaniowych, zlokalizowany po zachodniej stronie al. Krakowskiej między ulicami Gruntową i Zdrowotną,
- trzeci zlokalizowany również po zachodniej stronie Al. Krakowskiej ale na południe od ul. Zdrowotnej, gdzie dominującą zabudową są zespoły budynków usługowych w tym biurowo-magazynowych, z kilkoma domami jednorodzinnymi zlokalizowanymi bezpośrednio przy Al. Krakowskiej, będącymi pozostałością po dawnych gospodarstwach rolnych, a dziś stanowiące zaplecza dla firm prowadzących działalność pozarolniczą.

W pierwszym obszarze, pierwotne zabudowa zlokalizowana była wzdłuż wschodniej pierzei Al. Krakowskiej, gdzie obok tradycyjnej rolniczej zabudowy siedliskowej, z biegiem lat lokowały się nieduże firmy. Po roku 2008, po części w wyniku uchwalenia mpzp, w głębi terenu, na działkach budowlanych wydzielonych z gruntów rolnych zostało wybudowanych kilka domów jednorodzinnych. W przyszłości, w kolejnych okresach, należy spodziewać się dogęszczenia tego rejonu nową zabudową. Na wschód od ulicy Pogodnej, ze względu na przebieg linii wysokiego napięcia, oraz ograniczenia zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie należy spodziewać się realizacji nowych inwestycji.

W drugim obszarze położonym po zachodniej stronie Al. Krakowskiej i na północ od ul. Zdrowotnej, począwszy od 2000 roku obserwuje się bardzo dużą dynamikę urbanizacji tego rejonu. O ile jeszcze dwadzieścia lat temu, na tym terenie zlokalizowanych było zaledwie kilka gospodarstw rolnych, to obecnie jest tam blisko 200 domów jednorodzinnych i segmentów mieszkaniowych, a kolejnych 55 jest w trakcie budowy, w większości przez lokalne firmy deweloperskie. Prognozuje się, że do końca 2030 roku zostanie wybudowanych i zasiedlonych kolejne 60 budynków, jednocześnie liczba mieszkańców tego obszaru z obecnych ok 500 wzrośnie w tym czasie do blisko 750. Przewiduje się, że w kolejnych dekadach liczba mieszkańców będzie dalej rosła i w roku 2040 może przekroczyć poziom około 800 osób, a do roku 2050 – 900.

W obszarze na południe od ul. Zdrowotnej należy spodziewać się w kolejnych latach realizacji przede wszystkim dużych inwestycji o charakterze biurowo-magazynowym. Nie przewiduje się za to rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tym terenie, pomimo możliwości jej realizacji, zgodnie z mpzp.

W 2000 roku Marysin miał zaledwie 116 mieszkańców, dziś jest ich już 581, za pięć lat przewiduje się że będzie ich blisko 835 z tendencją dalszego wzrostu w kolejnych dekadach.

tabela 3.14 Marysin - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza	liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza
--	--

rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	713	713	713	2027	101	101	101
2030	835	792	835	2030	119	112	119
2040	1166	932	1166	2040	159	122	159
2050	1459	1014	1459	2050	191	123	191

opracowanie: własne

2.3.2.15 Stefanowo, Kolonia Warszawska

Na południe od obszaru PGR Łazy, po wschodniej stronie Al. Krakowskiej zlokalizowane są miejscowości Stefanowo i Kolonia Warszawska wraz z zamkniętym terenem radiostacji Leszczyńska-Kossot. Obszar ten, o powierzchni ponad 400 ha zamieszkiwany jest wg danych meldunkowych przez 871 osób. Tymczasem liczba 378 lokali mieszkalnych zlokalizowanych na analizowanym obszarze wskazywałaby, że mieszkańców jest jednak znacznie więcej niż by to wynikało z danych meldunkowych i można ją szacować na poziomie co najmniej około 950 osób. Powyższe liczby nie uwzględniają sezonowych mieszkańców/użytkowników zespołów ogródków działkowych, które zajmują obszar około 20 ha Stefanowa, a na którym to obszarze, zgodnie z mpzp możliwa jest realizacja zabudowy jednorodzinnej całorocznej.

Głównym czynnikiem wpływającym na procesy urbanizacji Stefanowa i Kolonii Warszawskiej jest ich lokalizacja wzdłuż Al. Krakowskiej. Na przestrzeni ostatnich 30 lat, wzdłuż tej arterii drogowej oraz utwardzonych ulic Ułanów i Uroczej/Malinowej powstało kilkadziesiąt budynków usługowo-produkcyjnych takich jak Kamis czy Plast Servis. W głębi obszaru, tam gdzie parcelacja gruntów rolnych na działki budowlane została przeprowadzona z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do lokalnych ulic, rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana przez indywidualnych inwestorów oraz rekreacyjna na terenach ogródków działkowych.

Uwzględniając lokalne uwarunkowania, oraz skalę realizowanych budów (194 lokale mieszkalne w budowie!) oraz określone w planie miejscowym przeznaczenia gruntów budowlanych, należy stwierdzić, że obszar Stefanowa zarówno część północna (położona na północ od ul. Ułanów) jak i południowa będzie w przyszłości podlegał dalszej urbanizacji, przy czym dominującym typem zabudowy będzie tu nadal zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Kolonię Warszawską do 2030 roku czeka prawdziwy wstrząs demograficzny. W konsekwencji realizowanej budowy osiedla mieszkaniowego przy ulicy Ułanów, spodziewany jest wzrost liczby mieszkańców miejscowości z obecnych 250 do ponad 620 do końca 2027 roku. Od około 2030 roku presja urbanizacyjna będzie już w mniejszym stopniu dotyczyć Kolonię Warszawską, z racji wyczerpywania się zasobu wolnych działek budowlanych zdalnych do zabudowania. Analiza terenu wskazuje, że potencjalnie, w północnym obszarze Stefanowa możliwe jest wybudowanie ponad 300 nowych domów jednorodzinnych, a w części południowej nie mniej niż 350. W przypadku Kolonii Warszawskiej, po zrealizowaniu wspomnianego osiedla, w przyszłości liczba nowych inwestycji w budownictwo mieszkaniowe nie powinna przekroczyć 88 lokali mieszkalnych. Prognozuję się, że do roku 2030, łączna obliczeniowa

liczba mieszkańców, w zależności od scenariusza zdarzeń, w obu miejscowości osiągnie poziom 1414 (scenariusze *niskiej imigracji*) lub 1452 osób (scenariusz *kontynuacji i polaryzacji gosp.*), do roku 2040 nastąpi odpowiednio wzrost do 1517/1741 osób, a około 2050 roku powinna ustabilizować się na poziomie około 1597/1944 mieszkańców.

tabela 3.15 Stefanowo, Kolonia Warszawska - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	1385	1385	1385	2027	197	197	197
2030	1452	1414	1452	2030	206	201	206
2040	1741	1517	1741	2040	237	199	237
2050	1944	1597	1944	2050	255	193	255

opracowanie: własne

2.3.2.16 Warszawianka

Na południe od Stefanowa, wzdłuż ulicy Rejonowej położona jest miejscowość Warszawianka. Przeważającym typem jej zabudowy są domy jednorodzinne. Obecnie wg danych meldunkowych Warszawianka zamieszkiwana jest przez 289 mieszkańców. Na podstawie wydzielonych, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania, wolnych działek budowlanych prognozuje się, że docelowo, w scenariuszu niskiej imigracji około roku 2050 liczba mieszkańców Warszawianki osiągnie poziom 541 osób, w dwóch pozostałych scenariuszach będzie to około 600 mieszkańców.

tabela 3.16 Warszawianka - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza	liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza
--	--

rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	385	385	385	2027	55	55	55
2030	421	400	421	2030	60	57	60
2040	521	463	521	2040	71	61	71
2050	599	541	599	2050	78	65	78

opracowanie: własne

2.3.2.17 Kosów i Wólka Kosowska

Na zachód od Al. Krakowskiej, wzdłuż ulicy Nadrzecznej, na przestrzeni ostatnich 30 lat nastąpił dynamiczny proces urbanizacji miejscowości Wólka Kosowska. W pierwszej kolejności, w obszarze między Al. Krakowską a rzeką Utratą zrealizowana została przez inwestorów azjatyckich intensywna zabudowa hal służących obsłudze handlu hurtowego. Obecnie obszar ten o powierzchni blisko 70 ha został wypełniony w 75% szczelną zabudową, w obrębie której codziennie przebywa ponad 4000 użytkowników. Na zachód od rzeki Utraty w Wólce Kosowskiej i w dalej położonym Kosowie, obok istniejącej zabudowy siedliskowej, dynamicznie rozwija się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W przypadku miejscowości Kosów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego znacząco ograniczył możliwość ekspansji zabudowy mieszkaniowej, zachowując funkcje rolne i leśne, w szczególności w obrębie gruntów Instytutu PAN Kosów. W wyniku uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania, od 2002 roku w zachodniej części Wólki Kosowskiej obserwowany jest stały proces parcelacji gruntów ornych na działki budowlane. Dotychczas z blisko 160 ha gruntów ornych, parcelacja objęła obszar około 64 ha, w wyniku której, tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wydzielono blisko 280 działek, z czego do tej pory, tylko niewielka ich część została zabudowana. Obok zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej zrealizowanej przez inwestorów indywidualnych, zrealizowane zostały również w różnej skali projekty deweloperskie liczące od kilku do ponad setki lokali mieszkalnych. Ponadto na gruntach Instytutu PAN Kosów, przy ul. Karasia zlokalizowany jest zespół zabudowy wielorodzinnej.

Obecnie wg danych meldunkowych w Wólce Kosowskiej i w Kosowie mieszka 1137 stałych mieszkańców, natomiast uwzględniając liczbę lokali mieszkalnych oddanych do użytku do końca 2024, liczbę stałych mieszkańców można szacować na około 1150 osób. W perspektywie do roku 2030, uwzględniając potencjał i poziom atrakcyjności gruntów inwestycyjnych, spodziewać się należy wzrostu liczby mieszkańców analizowanego terenu, do około 1423 osób. W kolejnych dekadach liczba mieszkańców będzie dalej stale, systematycznie rosła i wg scenariusza niskiej migracji około 2040 roku przekroczy 1,5 tys. mieszkańców, w pozostałych dwóch scenariuszach zbliży się do poziomu 1,8 tys. a do roku 2050 osiągnie odpowiednio poziom 1587 i 2141 mieszkańców.

tabela 3.17 Kosów i Wólka Kosowska - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	1294	1294	1294	2027	184	184	184
2030	1423	1423	1423	2030	202	202	202
2040	1781	1528	1781	2040	242	200	242
2050	2141	1587	2141	2050	280	192	280

opracowanie: własne

2.3.2.18 Mroków, Jabłonowo, Stachowo.

Na południe od Wólki Kosowskiej położone są miejscowości Mroków, Jabłonowo i Stachowo. Dawniej były to tereny rolnicze z przewagą gospodarstw sadowniczych, jednak od początku lat dziewięćdziesiątych podlegają szybkiej urbanizacji. Jabłonowo i część Mrokowa położona na wschodnim brzegu rzeki Utraty, w ciągu ostatnich 30 lat uległy głębokiemu przeobrażeniu z niewielkich osad rolniczych w pełni wykształcony podmiejski zespół zabudowy. W obszarze Jabłonowa, podobnie jak w Wólce Kosowskiej dominują duże zespoły hal funkcjonujące jako centra handlu hurtowego, zlokalizowany jest tu także lokalny browar, oraz kilkadziesiąt innych podmiotów gospodarczych. W Mrokwie zabudowa usługowa powstała wzdłuż Al. Krakowskiej, przy czym obok funkcji komercyjnych, funkcjonują także obiekty o funkcjach publicznych (szkoła, ośrodek zdrowia, bank, OSP, itp) tworzące lokalne centrum. W części Mrokowa położonej na zachodnim brzegu Utraty, wzdłuż istniejących ulic Karasia i Szkolnej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która sukcesywnie wypiera ostatnie siedliska rolne. Rolnicze użytkowanie gruntów występuje jeszcze w miejscowości Stachowo, choć i tu, nowa zabudowa mieszkaniowa zaczyna wkraczać, w pierwszej kolejności wzdłuż istniejącego układu lokalnych ulic Karasia i Sadowej. Wg danych meldunkowych, liczba mieszkańców tych miejscowości wzrosła z 589 w roku 2000, do 1604 osób w roku 2024. W tym zestawieniu zwraca uwagę miejscowość Jabłonowo z bardzo wysokim na tle pozostałych miejscowości Gminy wskaźnikiem osób przypadających na jeden lokal mieszkalny - 5,57 wg danych meldunkowych za 2024 rok. Ten wyjątkowy przypadek Jabłonowa wiąże się z faktem czasowego meldowania w budynkach hotelowych kilkuset obcokrajowców. Jeśli obecna formuła funkcjonowania centrum handlu hurtowego w Wólce Kosowskiej i Jabłonowie zostanie utrzymana w kolejnych latach, (co zakłada scenariusz kontynuacji) to uwzględniając areał wolnych gruntów budowlanych dedykowanych zabudowie mieszkaniowej, liczba mieszkańców będzie dalej sukcesywnie wzrastać do poziomu około 800 osób, przy jednoczesnym stopniowym obniżaniu się wskaźnika liczby mieszkańców przypadających na jeden lokal. W przypadku scenariusza niskiej imigracji, który zakłada zmianę polityki państwa względem obcokrajowców, Jabłonowo czeka proces depopulacji i spadku liczby mieszkańców do poziomu poniżej 400 mieszkańców około 2040 roku. Również w wariantcie scenariusza polaryzacji gospodarczej spodziewany jest spadek populacji

mieszkańców Jabłonowa, co z kolei będzie skutkiem spodziewanej głębokiej restrukturyzacji i formuły gospodarczej dotychczasowego centrum handlu hurtowego.

Mimo opisanych powyżej uwarunkowań demograficznych Jabłonowa, w przyszłości łączna liczba mieszkańców analizowanego obszaru trzech miejscowości będzie dalej sukcesywnie wzrastać. Przewiduje się że do roku 2030 osiągnie 2135 osób w scenariuszu *niskiej imigracji* i 2300 w przypadku dwóch pozostałych scenariuszy. Do roku 2040, w przypadku scenariusza kontynuacji liczba mieszkańców zbliży się do ok. 3000 osób, w scenariuszu *niskiej imigracji* osiągnie poziom poniżej 2300 osób a w scenariusz *polaryzacji gospodarczej* będzie to około 2630 osób.

tabela 3.18 Jabłonowo, Mroków i Stachowo - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok/miejscowość	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027				2027			
Jabłonowo	523	523	523		74	74	74
Mroków	1339	1339	1339		190	190	190
Stachowo	149	149	149		21	21	21
Razem w 2027	2011	2011	2011		286	286	286
2030				2030			
Jabłonowo	603	462	603		86	66	86
Mroków	1512	1488	1512		215	211	215
Stachowo	185	185	185		26	26	26
Razem w 2030	2300	2135	2300		327	303	327
2040				2040			
Jabłonowo	843	420	475		115	55	65
Mroków	1857	1640	1857		253	215	253
Stachowo	298	212	298		41	28	41
Razem w 2040	1423	1423	1423		408	298	358
2050				2050			
Jabłonowo	882	390	432		116	47	57
Mroków	2144	1757	2144		281	213	281

Stachowo	336	242	366		44	29	48
Razem w 2050	3362	2389	2942		440	289	385

opracowanie: własne

2.3.2.19 Garbatka, Jastrzębiec

W wyniku uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, około 80% obszaru obecnych gruntów ornych Garbatki oraz około 20% ogółu gruntów rolnych Instytutu Genetyki i Biotechnologii Zwierząt PAN w Jastrzębcu, zostało przekwalifikowane na grunty budowlane dedykowane zabudowie mieszkaniowej. W Garbatce przez dziesięciolecia dominującym typem zabudowy były siedliska rolnicze. Po roku 2001, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania, część gruntów rolnych została rozparcelowana na działki budowlane, na których jak dotychczas zostało wybudowanych kilkadziesiąt nowych domów jednorodzinnych, w tym część z nich w formie kameralnego lokalnego osiedla.

Obszar zabudowy Instytutu PAN składa się z zespołu budynków naukowo-badawczych, gospodarczych oraz osiedla pracowniczego z gminnym przedszkolem.

Obecnie na obszarze obu miejscowości zamieszkuje wg danych meldunkowych 333 osoby. O ile liczba mieszkańców Jastrzębca od 2000 roku sukcesywnie, powoli spada, o tyle w Garbatce nastąpił proces dokładnie odwrotny, tu liczba mieszkańców stale wzrasta. W 2000 roku w Garbatce mieszkało 61 osób a dziś wg danych meldunkowych jest to już 196, ale uwzględniając liczbę zasiedlonych 110 lokali mieszkalnych w tej miejscowości, liczbę jej mieszkańców należy szacować na nie mniej niż 264 osoby. Dlatego dziś, suma mieszkańców obu miejscowości na pewno nie jest mniejsza niż 400 osób.

Obie miejscowości posiadają duży potencjał do dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Sprzyjać temu będzie dobra lokalizacja przy drodze powiatowej – Postępu, stosunkowo niskie ceny gruntów, oraz potencjalnie łatwa dostępność do infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej). Przewiduje się że około roku 2030 obliczeniowa liczba mieszkańców wzrośnie jeszcze nieznacznie do poziomu około 432 osób, ale w kolejnych dekadach, za wyjątkiem scenariusza niskiej imigracji, przyrost ten będzie już znaczący i około 2050 roku liczba mieszkańców może osiągnąć poziom około 740 osób.

tabela 3.19 Garbatka, Jastrzębiec - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	420	420	420	2027	60	60	60
2030	432	432	432	2030	61	61	61
2040	603	453	520	2040	82	59	71
2050	734	457	660	2050	96	55	86

2.3.2.20 Wola Mrokowska i Kolonia Mrokowska

Najbardziej na południe wysuniętym obszarem Gminy Lesznówola, graniczącym z Gminą Tarczyn, są miejscowości położone przy al. Krakowskiej: Kolonia Mrokowska i Wola Mrokowska. Obie miejscowości na przestrzeni ostatnich 15 lat uległy głębokiemu przeobrażeniu. W bezpośrednim sąsiedztwie al. Krakowskiej zostały wybudowane duże centra logistyczne, oraz kilkanaście mniejszych obiektów biurowo-magazynowych w których swoje siedziby mają lokalne firmy. W głębi obszarów rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa, w szczególności, w wyniku realizacji dużych projektów deweloperskich. W ostatnich 8 latach, w rejonie ulic Zachodniej, Postępu i Wygodnej zostało oddanych do użytkowania kilkaset lokali mieszkalnych, a kolejne są w fazie realizacji lub zaawansowanych projektów.

Obecnie w obu miejscowościach liczbę mieszkańców oszacowano na poziomie 2192 osób zamieszkujących w 913 lokalach mieszkalnych, gdzie jeszcze 25 lat temu było to zaledwie 318 mieszkańców. O ile w poprzednich latach w obu miejscowościach było budowane i oddawane do użytku po ponad 100 lokali mieszkalnych rocznie to teraz, wyraźnie widać spadek liczby rozpoczynanych budów. Według stanu na 1 grudnia 2024 roku w budowie na analizowanym terenie było 56 lokali mieszkalnych. Przewiduje się, że w kolejnych latach trend spadkowy będzie utrzymywał się, bez względu na przyjęty scenariusz rozwoju. Uwzględniając lokalne uwarunkowania związane z dostępnością i ceną gruntów budowlanych, warunkami zabudowy określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanem przygotowania do realizacji projektów deweloperskich i indywidualnych, przewiduje się, że w perspektywie do roku 2030 liczba mieszkańców obu miejscowości wzrośnie do poziomu około 2401 osób. W kolejnych dekadach, w wyniku realizacji dalszych inwestycji liczba mieszkańców analizowanego obszaru osiągnie około 2040 roku poziom około 2500 osób, a do roku 2050 wzrośnie jeszcze co najwyżej o nie więcej niż kolejne 200 osób.

tabela 3.20 Kolonia Mrokowska i Wola Mrokowska - prognoza

liczba ludności ogółem wg danego scenariusza				liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej (7-15lat) wg danego scenariusza			
rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej	rok	Scenariusz kontynuacji	Scenariusz niskiej imigracji	Scenariusz polaryzacji gospodarczej
2027	2331	2331	2331	2027	331	331	331
2030	2401	2401	2401	2030	341	341	341
2040	2589	2432	2487	2040	352	319	338
2050	2776	2445	2641	2050	364	296	346

Szczegółowe wyniki dla poszczególnych miejscowości, oraz wyniki zbiorcze w ramach poszczególnych scenariuszy zdarzeń przedstawiono w tabelach:

- tabele nr **4.1a i 4.1b** – dla scenariusza *kontynuacji*,
- tabele nr **4.2a i 4.2b** – dla scenariusza *niskiej imigracji*,
- tabele nr **4.3a i 4.3b** – dla scenariusza *polaryzacji gospodarczej*.

W przedmiotowych tabelach w kolumnach 2-6 przedstawiono liczby lokali mieszkalnych w danych miejscowościach, gdzie użyto następujących symboli MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (domy wolnostojące i domy bliźniacze do dwóch lokali), ZZ – zabudowa zagrodowa i siedliska rolnicze, MI – lokale w zabudowie jednorodzinnej intensywnej, MW – lokale mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej. W kolumnach 7-10 przedłożono (na zielonym tle) liczby lokali mieszkalnych w budowie wg stanu na 1 grudnia 2024 roku. W kolumnach 11-14 zawarto dane dotyczące potencjalnej liczby lokali mieszkalnych możliwych do wybudowania na obszarach danej miejscowości zgodnie z parametrami i warunkami zabudowy określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W kolumnach 16 i 17 podano dane dotyczące liczby mieszkańców, przy czym w kolumnie 17 zawarto dane wg ewidencji ludności (osoby zameldowane) wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku, natomiast w kolumnie 16 podano szacunek rzeczywistej liczby mieszkańców będącą iloczynem zainwentaryzowanej liczby lokali mieszkalnych (kol. 6) i uśrednionego wskaźnika liczby mieszkańców przypadających na jeden lokal mieszkalny (kol. 15). W kolumnach 18-35 przedstawiono prognozę dla poszczególnych przedziałów czasowych.

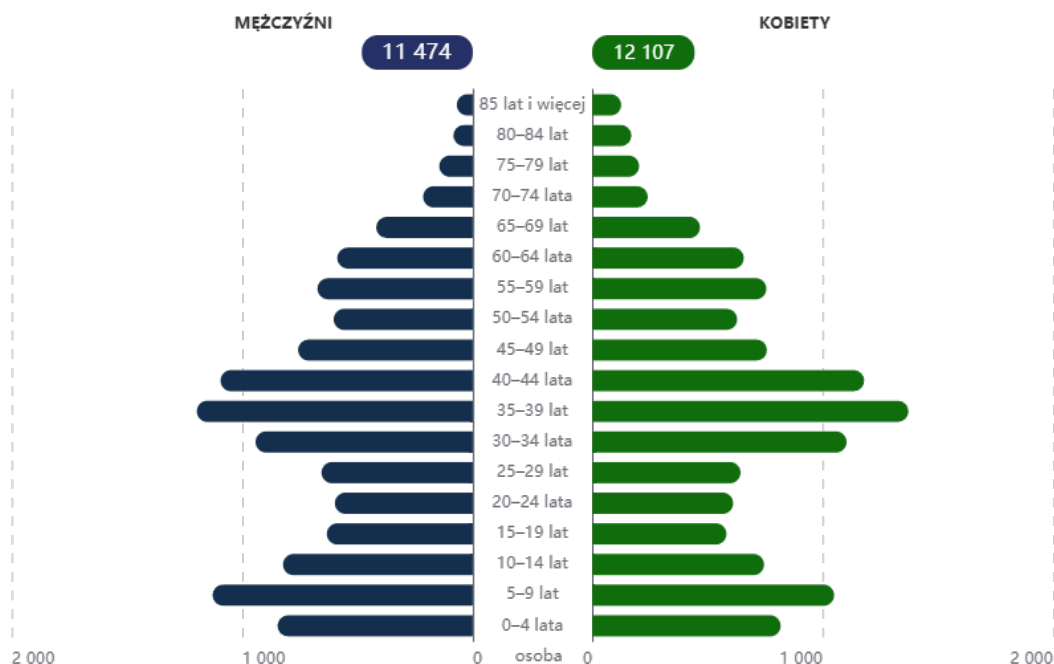
3. Struktura wiekowa ludności

Przemiany struktury wiekowej ostatnich 10 lat.

Wg danych GUS na dzień 31 grudnia 2023 roku, Gmina Lesznówola w rankingu gmin o najwyższym przyroście naturalnym zajmuje **2 miejsce** w Polsce, ze współczynnikiem 8,3 osoby/1000 mieszkańców. Lesznówolę wyprzedza jedynie Gmina Sierakowice z województwa pomorskiego ze współczynnikiem 9,3. Gmina Lesznówola jest jednocześnie jedną z najmłodszych w Polsce gmin pod względem średniej wieku jej mieszkańca wynoszącym 35,1 roku.

W przypadku Gminy Lesznówola, czynnikiem decydującymi o tak niskiej średniej wieku jest bardzo duża migracja do Gminy osób młodych, w wieku produkcyjnym mobilnym. W jej efekcie odsetek osób w wieku poprodukcyjnym jest jednym z najniższych w Polsce i jednocześnie odsetek osób najmłodszych (0-19 lat) jest zbliżony do odsetka osób w wieku produkcyjnym mobilnym – co czyni gminę Lesznówola wyjątkową w skali Polski. Co więcej, utrzymujące się zjawisko migracji młodych (z dziećmi) do Gminy powoduje, że populacja mieszkańców Gminy nie starzeje się, mimo stosunkowo niskiej dzietności (wsk. 1,61). Dla zilustrowania tego procesu przedstawiono dane GUS z zakresu przekroju wieku i płci z roku 2014 i dziesięć lat później z 2023 roku.

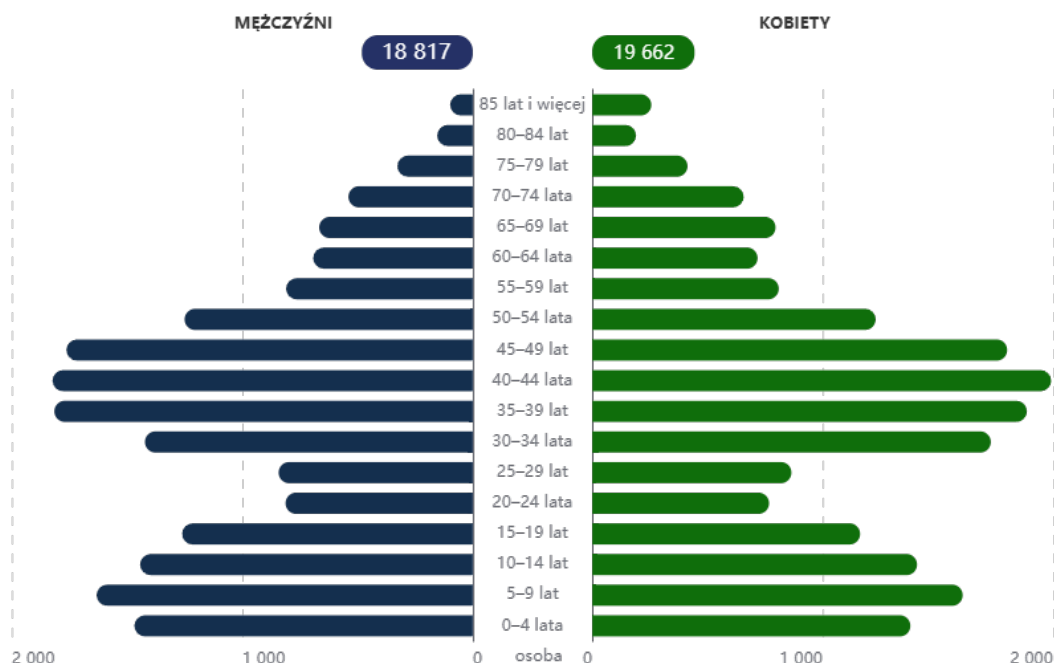
Ludność w 2014 roku według płci i wieku



Źródło: GUS Statystyczne Vademecum Samorządowca

Z powyższego wykresu jasno wynika, że w roku 2014 wystąpił niż demograficzny w przedziale wiekowym 20-29 lat, który za 10 lat, przy niskim ogólnym wskaźniku dzietności powinien skutkować raptownym spadkiem liczby dzieci w wieku 0-9 lat. Tymczasem w 2023 roku, skutkiem procesu migracji, niż demograficzny z roku 2014 został wypełniony z nadstatkiem, tak że po 10 latach roczniki w przedziale 30-39 lat stały się jednymi z najliczniejszych w gminie, a liczba dzieci nie tylko nie spadła ale znacząco wzrosła.

Ludność w 2023 roku według płci i wieku



Jak już opisano wcześniej, to skala trendu migracji do Gminy, będzie decydująca dla wielkości populacji jej mieszkańców i struktur wieku w przyszłości. Zważywszy na skalę podaży mieszkań będących w budowach, oraz zapotrzebowania na mieszkania w relatywnie niskich cenach jakie są nadal oferowane na lesznowskim rynku mieszkaniowym, opracowując niniejszą Prognozę przyjęto założenie, że w perspektywie do 2030 roku dotychczasowy trend migracji do Gminy zostanie nie tylko utrzymany, ale jeszcze wzrośnie bez względu na przyjęty scenariusz zdarzeń. Stąd też przez co najmniej 15 lat Gmina Lesznówola pozostanie jedną z najmłodszych gmin w Polsce ze stałym przyrostem. Przewiduje się, że od około 2032-2035 roku dla scenariuszy *niskiej imigracji* i *polaryzacji gospodarczej* nastąpi zmiana dotychczasowego trendu, natomiast w przypadku scenariusza *kontynuacji* jeszcze co najmniej do 2040 roku dotychczasowy trend zostanie utrzymany, a w przypadku obszaru PGR-u Łazy, dynamika wzrostu mieszkańców będzie utrzymywać się aż poza 2050 rok. Wyliczenia struktury wiekowej w ramach poszczególnych scenariuszy przedstawiają poniższe tabele zestawieniowe nr 5.1, 5.2 i 5.3.

4. Wnioski i rekomendacje dla rozwoju Gminy Lesznówola

- 4.1 Gmina Lesznówola posiada ok. 42,4 tysięcy mieszkańców, dane zawarte w tym zakresie w ewidencji ludności (dane meldunkowe), oraz dane publikowane przez GUS są niemiernodajne.
- 4.2 W ciągu najbliższej dekady Gmina doświadczy skokowego wzrostu liczby ludności, w każdym z omawianych scenariuszu zdarzeń, liczba mieszkańców wzrośnie o co najmniej 20 tysięcy mieszkańców. Tylko do końca 2030 roku, liczba mieszkańców sięgnie poziomu 60 tysięcy.
- 4.3 Głównymi czynnikami wpływającym na stan i strukturę ludności Gminy będzie:
 - a/ poziom migracji, w tym przede wszystkim napływu wewnętrznego (krajowego) i zewnętrznego (zagranicznego),
 - b/ dostępność do relatywnie tanich mieszkań względem tych, oferowanych na warszawskim rynku mieszkaniowym.Obydwa czynniki są ściśle skorelowane z:
 - rynkiem pracy Warszawy,
 - rozwojem centrum gospodarczego stolicy w jej południowych dzielnicach,
 - rozwojem przedsiębiorczości w Gminie Lesznówola,
 - warszawskim i lesznowskim rynkiem budownictwa mieszkaniowego,
 - polityką migracyjną państwa.
- 4.4 Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki, przygotowano 3 scenariusze wzrostu liczby ludności, zakładające różny poziom migracji do 2050 roku: 1 – *kontynuacji* (stałość czynników zewnętrznych i wewnętrznych, w tym brak istotnych zmian w polityce przestrzennej Gminy), 2 – *niskiej imigracji* (zajście istotnych zmian zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na poziom imigracji) 3 – *polaryzacji gospodarczej*

(pogłębienie się różnic między gospodarką aglomeracji warszawskiej, a rozwojem innych regionów Polski). Warianty te wskazują na dużą rozpiętość kształtowania się możliwej liczby i struktury ludności Gminy w przyszłości. Wszystkie warianty przewidują wzrost liczby ludności w okresie do 2050 roku, ale z różną dynamiką.

- 4.5 Ze względu na strukturę własnościową mieszkań, gdzie mieszkania na wynajem stanowią znikomy odsetek ogółu lokali mieszkalnych w gminie, w perspektywie 2050 roku nie przewiduje się znaczącego procesu migracji z Gminy osób z grup wiekowych 35+. Migracja z Gminy obserwowana będzie w grupach wiekowych 20-34 lata, jednakże proces ten nie będzie znacząco wpływać na saldo liczby ludności ogółem. W związku z powyższym w kolejnych latach nastąpią nieuchronne wzrosty bezwzględnej liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (w szczególności liczba dzieci w wieku szkolnym) oraz poprodukcyjnym (65+). Będzie to wiązało się z koniecznością rozwoju sieci usług dla tych grup wiekowych. Z jednej strony nieuchronna stała się konieczność budowy nowych placówek oświatowych, z drugiej w coraz większym stopniu wymagane będzie dostosowanie sfery usług do potrzeb osób starszych.
- 4.6 Skokowy przyrost liczby ludności wymagać będzie szybkich decyzji w zakresie koniecznych inwestycji w rozbudowę infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków. Nieuchronna perspektywa 20 tys. nowych mieszkańców w okresie 8-10 lat, wymaga zapewnienia dostawy wody uzdatnionej dla tej grupy mieszkańców w ilościach nie mniejszych niż 2 400 m³/d (szczytowo w porze letniej ponad 3000 m³/d). Uwzględniwszy obecny, przeciążony system poboru wody na gminnych SUW-ach³, które nie posiadają już rezerw, oraz uwzględniając rozpoznane warunki zasobów wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych na obszarze Gminy, pilnym staje się budowa co najmniej 2 nowych stacji uzdatniania lub import wody uzdatnionej od zewnętrznych dostawców, o ile nie ma dojść do załamania gminnego systemu zaopatrzenia w wodę.
- 4.7 Słabością niniejszego opracowania jest brak przeprowadzenia przez autora analizy dobowych przepływów ludności z i do Gminy oraz w ramach poszczególnych miejscowości, która pozwoliłaby odnieść się do kwestii transportowych i migracji wewnętrznych na obszarze Gminy. Niestety analizy takiej nie byliśmy w stanie fizycznie przeprowadzić ze względu na brak dysponowania środkami finansowymi, koniecznymi do zlecenia takiej analizy wyspecjalizowanemu ośrodkowi badań posiadającemu do tego celu niezbędną aparaturę pomiarową. Do czasu opracowania naszej Prognozy, nie spłynęły jeszcze wyniki pomiaru ruchu na wybranych drogach, na terenie Gminy przeprowadzane w ramach opracowywanych prognoz ruchu dla potrzeb strategii rozwoju metropolii warszawskiej. Tym nie mniej do prac na strategię rozwoju Gminy i planem ogólnym, pozyskanie takich danych jest koniecznością.
- 4.8 Zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego polegające na ograniczaniu intensywności zabudowy mieszkaniowej na wybranych obszarach Gminy, pomijając kwestie potencjalnych roszczeń odszkodowawczych wobec Gminy w związku z art. 36 i 37 ustawy planistycznej, powinny skutkować w okresie długoterminowym faktycznym ograniczeniem liczby budowanych lokali

³ Maksymalna wydajność wszystkich obecnych 9 gminnych SUW wynosi ok. 9 000 m³/d. Dla populacji 60 000 mieszkańców wymagana jest zdolność produkcji wody uzdatnionej nie mniej niż 12 600 m³/d (60 000 x 0,15 m³/Mk x 1,14 wsp. nierównomierności dobowej=12 600 m³/d)

mieszkalnych. W okresie krótkoterminowym sama zapowiedź takiej zmiany planu miejscowego jest impulsem dla właściciela nieruchomości/inwestora, by szybko opracować dokumentację budowlaną dla zabudowy wielolokalowej i wystąpić z wnioskiem do starostwa powiatowego o wydanie decyzji pozwolenia na budowę, przed zmianą planu miejscowego. Takie postępowanie właścicieli nieruchomości jest zrozumiałe gdy dokonują rachunku ekonomicznego i kalkulacji skutków finansowych jakie dla wartości ich majątku może wywołać zmiana planu miejscowego.

- 4.9 Dla 17,5 tysiąca lokali mieszkalnych jakie potencjalnie możliwe są do wybudowania na obszarze PGR-u Łazy, Gmina w żadnym czasie nie będzie zdolna do zapewnienia infrastruktury technicznej i społecznej do obsługi tak dużej liczby nowych mieszkańców którzy zasiedlą te mieszkania. Zmiany części miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru są konieczne, jeśli nie ma dojść do załamania sfery usług publicznych oraz gminnego systemu finansów publicznych. Zmiany planów miejscowych, należy przeprowadzać **wyłącznie w uzgodnieniu i w porozumieniu z właścicielami gruntów** i powinny one objąć działki wskazane w opisie powyżej w pkt. 2.3.2.13.

4.10

Dla 2030 roku wszystkie scenariusze przewidują duży wzrost liczby ludności w przedziale wieku 7-15 lat, z obecnych 6045⁴ osób do 8460 (sc. *niskiej imigracji*), 8539 (sc. *polaryzacji gospodarczej*) i 9277 (sc. *kontynuacji*). Te liczby oznaczają, że tylko do 2030 roku, w zależności od scenariusza zdarzeń, w szkołach powinno znaleźć się miejsce dla statystycznych 96/99/128 nowych 25-osobowych oddziałów klasowych. Po roku 2030 tylko w scenariuszu *niskiej imigracji* wzrost liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej wyraźnie spowolni i w miarę równomiernie będzie wzrastać do poziomu około 9,3 tysięcy w 2050 roku. Wyższe poziomy wzrostu liczby dzieci nastąpią w scenariuszu *polaryzacji gospodarczej*. W tym przypadku, dotychczasowe tempo wzrostu utrzyma się do około 2035 roku osiągając w tym czasie poziom ponad 9,6 tys. dzieci, po czym tempo wzrostu nieco spowolni stabilizując się około 2050 roku na poziomie 11,6 tys. W przypadku scenariusza *kontynuacji* po 2030 roku, w ciągu kolejnych 5 lat, liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej wzrośnie o kolejne 2 tysiące, a w kolejnych 5-letnich okresach wzrastać będzie stale po ponad tysiąc osób.

Tabela 6.1 Prognoza liczby oddziałów klasowych w szkołach gminnych wg scenariuszy

scenariusz	statystyczna liczba oddziałów klasowych w latach szkolnych, szkoły publiczne - gminne całkowita liczba dzieci/25
------------	---

⁴ Źródło: ZOPO W roku szkolnym 2024/2025 jest 6045 dzieci objętych edukacją szkolną, gdzie do szkół publicznych gminnych uczęszcza 5044 uczniów, w pozostałych szkołach (publicznych i niepublicznych) 1001 uczniów.

	2023/24*	2024/25*	2027/28	2030/31	2035/36	2040/41	2045/46	2050/51
kontynuacji	194	215	253	331	404	449	507	549
niskiej imigracji	194	215	253	298	309	314	322	333
polaryzacji gospodarczej	194	215	253	302	347	375	404	425
	wzrost względem okresu poprzedzającego wg danego scenariusza							
kontynuacji		21	38	79	73	45	58	42
niskiej imigracji		21	38	46	11	5	8	11
polaryzacji gospodarczej		21	38	49	45	28	29	21

)* - rzeczywista liczba oddziałów klasowych

Źródło: opracowanie własne oraz na podstawie raportu ZOPO „Oświata w gminie Lesznówola wczoraj-dziś-jutro” z 2024 roku.

Powyższe wyniki wskazują, że w przypadku scenariusza kontynuacji koniecznym stanie się oddawanie do użytku od dwóch do trzech nowych szkół o co najmniej czterech ciągach klas w każdym pięcioletnim okresie do 2035 roku, a w kolejnych okresach, po nie mniej niż jednej nowej dużej placówce. W przypadku dwóch pozostałych scenariuszy, konieczne będzie zapewnienie co najmniej dwóch placówek do 2030 roku, a w kolejnych pięcioletnich okresach:

a/ w przypadku scenariusza polaryzacji gospodarczej - po jednej dużej placówce,
b/ w przypadku scenariusza niskiej imigracji w okresie po 2030 roku potrzebne będą zapewne jeszcze dwie mniejsze (o 3 ciągach klas) szkoły w perspektywie do 2050 roku. W poniższych zestawieniach tabelarycznych przedstawione zostały wyniki prognozy wzrostu liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej wg poszczególnych scenariuszy, w danych miejscowościach w okresie lat 2025-2035. Najwyższych wzrostów liczby dzieci należy spodziewać się w miejscowościach: Zamienie, Mysiadło, Łazy, Nowa Wola, Janczewice i Lesznówola.

Tabela 6.2 Prognoza wzrostu liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej w latach 2025-2035 - scenariusz kontynuacji

			prognoza wg scenariusz kontynuacji				
miejscowość	obliczeniowa liczba rzeczywistych mieszkańców XII 2024	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat XII 2024	obliczeniowa liczba dzieci w wieku lat 7-15 2027	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat 2030	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat 2035	Różnica w latach 2035-2024	Różnica % 2035-2024
Garbatka	264	37	40	42	48	10	27,1
Jabłonowo	535	76	74	86	117	41	53,5
Janczewice	227	32	142	182	289	257	797,6
Jastrzębiec	137	19	19	19	25	6	29,7
Jazgarzewszczyzna	427	61	63	95	115	54	89,1
Kolonia Lesznówola	126	18	25	26	32	14	76,5
Kolonia Mrokowska	128	18	27	31	44	26	142,0
Kolonia Warszawska	250	36	88	88	88	52	147,4
Kosów	246	35	36	39	49	14	38,9
Lesznówola	3134	445	589	614	625	180	40,4

Łazy	3305	469	539	1345	2221	1752	373,3
Łoziska	1051	149	164	186	221	71	47,9
Magdalenka	2064	293	309	323	338	45	15,2
Marysin	581	83	101	119	141	59	71,1
Mroków	1068	152	190	215	238	87	57,1
Mysiadło	4087	580	688	996	1350	770	132,7
Nowa Iwiczna	4913	698	758	789	790	92	13,2
Nowa Wola	4644	659	775	876	927	267	40,5
Podolszyn	239	34	60	63	68	34	100,3
Stachowo	101	14	21	26	34	20	138,9
Stara Iwiczna	2311	328	396	395	390	62	19,0
Stefanowo	694	99	108	118	137	38	38,8
Warszawianka	351	50	55	60	66	16	32,4
Wilcza Góra	912	130	138	164	185	55	42,6
Władystawów	586	83	122	141	194	111	133,5
Wola Mrokowska	2066	293	304	310	310	17	5,7
Wólka Kosowska	905	129	147	163	180	52	40,2
Zamienie	3463	492	812	1225	1341	850	172,8
Zgorzala	3634	516	523	540	543	27	5,2
Razem	42 449	6 028	7 314	9 277	11 104	5 077	

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4.3 Prognoza wzrostu liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej w latach 2025-2035 - scenariusz niskiej imigracji

miejscowość	prognoza wg scenariusz niskiej imigracji						
	obliczeniowa liczba rzeczywistych mieszkańców XII 2024	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat XII 2024	obliczeniowa liczba dzieci w wieku lat 7-15 2027	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat 2030	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat 2035	Różnica w latach 2035-2024	Różnica % 2035- 2024
Garbatka	264	37	40	42	43	5	13,6
Jabłonowo	535	76	74	66	62	-14	-18,2
Janczewice	227	32	142	166	176	144	445,9
Jastrzębiec	137	19	19	19	19	-1	-2,9
Jazgarzewszczyzna	427	61	63	72	79	19	30,9
Kolonia Lesznówola	126	18	25	26	26	8	46,6
Kolonia Mrokowska	128	18	27	31	33	15	81,5
Kolonia Warszawska	250	36	88	88	86	51	142,7
Kosów	246	35	36	39	41	6	18,3
Lesznówola	3134	445	589	614	615	170	38,1
Łazy	3305	469	539	612	863	393	83,8
Łoziska	1051	149	164	186	200	51	34,3

Magdalena	2064	293	309	323	329	36	12,1
Marysin	581	83	101	112	123	41	49,4
Mroków	1068	152	190	211	219	67	44,4
Mysiadło	4087	580	688	996	989	409	70,5
Nowa Iwiczna	4913	698	758	789	779	82	11,7
Nowa Wola	4644	659	775	876	911	252	38,1
Podolszyn	239	34	60	63	63	29	85,3
Stachowo	101	14	21	26	27	13	91,7
Stara Iwiczna	2311	328	396	391	387	59	18,0
Stefanowo	694	99	108	113	117	19	19,2
Warszawianka	351	50	55	57	60	11	21,1
Wilcza Góra	912	130	138	164	178	48	37,2
Władysławów	586	83	122	139	150	67	80,5
Wola Mrokowska	2066	293	304	310	309	16	5,5
Wólka Kosowska	905	129	147	163	164	36	27,7
Zamienie	3463	492	812	1225	1210	718	146,0
Zgorzala	3634	516	523	540	531	15	2,8
Razem	42 449	6 028	7 314	8 460	8 791	2 763	

Źródło: opracowanie własne

Tabela 4.4 Prognoza wzrostu liczby dzieci w wieku szkoły podstawowej w latach 2025-2035 - scenariusz polaryzacji gospodarczej

miejscowość	prognoza wg scenariusz polaryzacji gospodarczej						
	obliczeniowa liczba rzeczywistych mieszkańców XII 2024	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat XII 2024	obliczeniowa liczba dzieci w wieku lat 7- 15 2027	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat 2030	obliczeniowa liczba dzieci w wieku 7-15 lat 2035	Różnica w latach 2035-2024	Różnica % 2035- 2024
Garbatka	264	37	40	42	46	8	21,9
Jabłonowo	535	76	74	86	71	-5	-6,5
Janczewice	227	32	142	182	261	228	708,4
Jastrzębiec	137	19	19	19	19	0	-1,4
Jazgarzewszczyzna	427	61	63	95	109	49	80,2
Kolonia Lesznów	126	18	25	26	28	10	57,6
Kolonia Mrokowska	128	18	27	31	36	18	99,4
Kolonia Warszawska	250	36	88	88	88	52	147,4
Kosów	246	35	36	39	49	14	38,9
Lesznów	3134	445	589	614	625	180	40,4
Łazy	3305	469	539	612	886	416	88,7
Łoziska	1051	149	164	186	221	71	47,9

Magdalenka	2064	293	309	323	338	45	15,2
Marysin	581	83	101	119	141	59	71,1
Mroków	1068	152	190	215	238	87	57,1
Mysiadło	4087	580	688	996	1350	770	132,7
Nowa Iwiczna	4913	698	758	789	790	92	13,2
Nowa Wola	4644	659	775	876	927	267	40,5
Podolszyn	239	34	60	63	68	34	100,3
Stachowo	101	14	21	26	34	20	138,9
Stara Iwiczna	2311	328	396	391	388	60	18,2
Stefanowo	694	99	108	118	137	38	38,8
Warszawianka	351	50	55	60	66	16	32,4
Wilcza Góra	912	130	138	164	185	55	42,6
Władysławów	586	83	122	141	194	111	133,5
Wola Mrokowska	2066	293	304	310	310	17	5,7
Wólka Kosowska	905	129	147	163	180	52	40,2
Zamienie	3463	492	812	1225	1341	850	172,8
Zgorzala	3634	516	523	540	543	27	5,2
Razem	42 449	6 028	7 314	8 539	9 668	3 640	

Źródło: opracowanie własne

5. Literatura

Chałasiński J., 1936. Emigracja jako zjawisko społeczne, „Przegląd Socjologiczny”

Chojnicki Z., Czyż T., 2003, „Polska na ścieżce rozwoju gospodarki opartej na wiedzy. Podejście regionalne”, Przegląd Geograficzny, t. LXXV, z. 1,

Churski, P. Dominiak, J. (2012). „Rola innowacji w kształtowaniu regionów wzrostu i stagnacji gospodarczej w Polsce”. *Studia Regionalne i Lokalne*, 50(4),

Departament Badań Demograficznych – Wydział Analiz i Badań Migracji GUS, 2024 System badań migracji zagranicznych w Polsce,

Iglicka K., Jaźwińska E., Okólski M. 1996. Współczesne migracje zagraniczne ludności Polski. Badania etnosondażowe, „Studia Demograficzne” nr 4 (126).

Jałowiecki B. (1999). Współczesne przekształcenia struktury osadniczej i przestrzeni miejskiej. Biuletyn KPZK PAN 186

Dorota Kałuża-Kopias, 2014, Trafność prognozowanego poziomu migracji w pracach GUS, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 75–90.

Marek Kupiszewski, Jakub Bijak, Środkowoeuropejskie Forum Badań Migracyjnych Warszawa 2006, „Ocena prognozy ludności GUS 2003 z perspektywy aglomeracji warszawskiej”, *Studia demograficzne* 1(149)

Anna Matel, Wydział Ekonomii i Zarządzania Uniwersytet w Białymstoku, 2019, „Czynniki różnicujące status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce”.

Olbrysz A., Lesznów 2024, „Inwentaryzacja zasobów mieszkaniowych w gminie Lesznów”

Rosner A. (2012). Zmiany rozkładu przestrzennego zaludnienia obszarów wiejskich. Warszawa: Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN.

Śleszyński P., Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2020, Koncepcja nowego wskaźnika atrakcyjności migracyjnej i jego zastosowania, „Czasopismo Geograficzne”, 91(1–2): 37–58

Śleszyński P., Ewa Korcelli-Olejniczak, Łukasz Kubiak, Michał Niedzielski, Filip Piotrowski, Marcin Stępiak, Marek Więckowski, Beata Zielińska. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2019, „Prognoza demograficzna na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy”

Warzecha, K. (2013). Rozwój społeczno-gospodarczy polskich regionów a procesy migracji. *Studia Ekonomiczne*, 142. Katowice: Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach,

Wojnicka E., Tarkowski M., Klimczak P., 2005, Przestrzenne i regionalne zróżnicowania ośrodków wzrostu. Polaryzacja a wyrównywanie szans rozwojowych. Przesłanki dla kształtowania polityki regionalnej państwa, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Gdynia-Rzeszów.

Tabela 4.1b Prognoza demograficzna - scenariusz kontynuacji														Prognoza - 31.12.2027 r			Prognoza - 31.12.2030 r			Prognoza - 31.12.2035 r			Prognoza - 31.12.2040 r			Prognoza - 31.12.2045 r			Prognoza - 31.12.2050 r					
miejscowość/region	Istniejąca liczba lokali mieszkalnych na obszarze miejscowości - stan XII 2024 wg typu zabudowy					Liczba lokali mieszkalnych w budowie - stan na XII 2024 wg typu zabudowy				Potencjalna maksymalna liczba nowych lokali mieszkalnych, możliwych do wybudowania na obszarach objętych mpzp - wg typów zabudowy				uśredniony wskaźnik Mk/lokal stan na 31.12.2024	obliczeniowa liczba rzeczywistych mieszkańców Mk stan na 31.12.2024	Liczba mieszkańców wg danych ewidencji ludności stan na 30.11.2024	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk			
	MN	ZZ	MI	MW	Razem	MN	MI	MW	Razem	MN	MI	MW	Razem	31.12.2024	31.12.2024	30.11.2024																		
STARA IWICZNA																																		
Stara Iwiczna cz. pn-zach	73	9	0	0	82	0	0	0	0	12	0	0	12	2,4	197		2,4	82	197	2,36	83	196	2,32	86	200	2,28	87	198	2,22	90	200	2,1	92	192
Stara Iwiczna cz. pd-zach	74	9	67	208	358	5	6	0	11	216	0	0	216	2,4	859		2,4	369	886	2,4	375	900	2,36	390	920	2,3	401	922	2,25	407	916	2,2	412	907
Stara Iwiczna cz. wschodnia	111	2	8	402	523	0	49	140	189	26	0	0	26	2,4	1255		2,4	712	1709	2,36	715	1687	2,29	720	1649	2,24	722	1617	2,17	725	1573	2,13	728	1550
Razem Stara Iwiczna	258	20	75	610	963	5	55	140	200	254	0	0	254		2311	1503		1163	2791		1173	2783		1196	2769		1210	2738		1222	2689		1231	2649
STEFANOWO																																		
Stefanowo	277	12	0	0	289	29	0	0	29	658	0	0	658	2,4	694	621	2,4	318	763	2,36	353	833	2,32	418	970	2,28	488	1113	2,25	543	1222	2,2	581	1279
Razem Stefanowo					289				29	658			658		694	621		318	763		353	833		418	970		488	1113		543	1222		581	1279
WARSZAWIANKA																																		
Warszawianka cz. zach	33	4	0	0	37	2	0	0	2	68	0	0	68	2,64	98		2,6	39	101	2,55	42	107	2,5	49	123	2,47	57	141	2,43	64	156	2,4	70	167
Warszawianka cz. wsch	93	3	0	0	96	9	4	0	13	236	0	0	236	2,64	253		2,6	109	283	2,55	123	314	2,5	138	345	2,47	154	380	2,43	168	408	2,4	180	432
Razem Warszawianka	126	7	0	0	133	11	4	0	15	304	0	0	304		351	351		148	385		165	421		187	468		211	521		232	564		249	599
WILCZA GÓRA																																		
Wilcza Góra część zachodnia	127	1	61	0	189	14	0	0	14	316	0	0	316	2,4	454		2,4	203	487	2,4	228	547	2,38	263	626	2,35	280	658	2,32	298	691	2,3	314	721
Wilcza Góra część wschodnia	154	2	35	0	191	10	0	0	10	327	0	0	327	2,4	458		2,4	201	482	2,4	253	607	2,2	311	684	2,2	325	715	2,15	337	725	2,1	348	731
Razem Wilcza Góra	281	3	96	0	380	24	0	0	24	643	0	0	643		912	896		404	970		481	1154		574	1310		605	1373		635	1416		662	1452
WŁADYSŁAWÓW																																		
Władysławów cz pn-zach	99	7	58	0	164	7	0	0	7	202	48	0	250	2,4	394		2,4	171	410	2,4	187	449	2,38	209	497	2,35	229	538	2,32	244	566	2,3	259	595
Władysławów cz pd-zach	30	4	0	0	34	1	0	0	1	93	0	0	93	2,4	82		2,4	35	84	2,4	39	94	2,35	45	106	2,3	50	115	2,25	55	124	2,2	60	132
Władysławów cz wschodnia	44	2	0	0	46	6	100	0	106	316	222	0	538	2,4	110		2,4	152	365	2,35	192	451	2,2	352	774	2,17	412	894	2,15	448	983	2,15	475	1021
Razem Władysławów	173	13	58	0	244	14	100	0	114	611	270	0	881		586	543		358	859		418	994		606	1378		691	1547		747	1653		793	1747
WOLA MROKOWSKA																																		
Wola Mrokowska cz pn-zach	68	2	377	0	447	1	6	0	7	198	0	0	198	2,4	1073		2,4	454	1090	2,4	460	1104	2,35	468	1100	2,25	477	1073	2,15	485	1043	2,1	494	1037
Wola Mrokowska cz pd-zach	18	9	206	0	233	0	8	0	8	237	0	0	237	2,4	559		2,4	241	578	2,4	244	586	2,35	250	588	2,25	255	574	2,15	260	559	2,1	265	556
Wola Mrokowska cz pd-wsch	30	4	20	0	54	5	0	0	5	134	0	0	134	2,4	130		2,4	59	142	2,4	62	149	2,35	66	155	2,3	68	156	2,25	72	162	2,2	75	165
Wola Mrokowska cz pn-wsch	122	5	0	0	127	10	0	0	10	159	0	0	159	2,4	305		2,4	137	329	2,4	144	346	2,35	152	357	2,3	160	368	2,25	169	380	2,2	177	389
Razem Wola Mrokowska	238	20	603	0	861	16	14	0	30	728	0	0	728		2066	1454		891	2138		910	2184		936	2200		960	2171		986	2144		1010	2146
WÓŁKA KOSOWSKA																																		
Wólka Kosowska	124	22	231	0	377	27	28	0	55	590	0	0	590	2,4	905	891	2,4	432	1037	2,4	477	1145	2,38	537	1278	2,35	582	1368	2,32	640	1485	2,3	698	1604
Razem Wólka Kosowska					377				55	590			590		905	891		432	1037		477	1145		537	1278		582	1368		640	1485		698	1604
ZAMIENTIE																																		
Stare Zamienie	67	0	61	30	158	2	36	84	122	6	8	0	14				2,4	280	672	2,3	284	653	2,25	288	648	2,2	292	642	2,15	292	628	2,1	292	613
Nowe Zamienie	0	0	115	1170	1285	0	0	908	908	0	0	2620	2620	2,4	3463		2,3	2193	5044	2,2	3624	7973	2,00	4433	8866	1,9	4813	9145	1,85	4813	8904	1,85	4813	8904
Razem Zamienie	67	0	176	1200	1443	2	36	992	1030	6	8	0	2634		3463	1653		2473	5716		3908	8626		4721	9514		5105	9787		5105	9532		5105	9517
ZGORZAŁA																																		
Stara Zgorzała cz zach	22	24	0	0	46	0	0	0	0	54	0	0	54	2,4	110		2,4	46	110	2,37	46	109	2,32	48	111	2,28	49	112	2,24	51	114	2,2	52	114
Stara Zgorzała cz wsch	100	10	134	0	244	5	0	0	5	289	0	0	289	2,4	586		2,4	249	598	2,37	257	609	2,32	276	640	2,28	292	666	2,24	307	688	2,2	321	706
Nowa Zgorzała	42	2	1160	0	1224	11	4	0	15	307	0	0	307	2,4	2938		2,4	1239	2974	2,37	1303	3088	2,32	1335	3097	2,28	1367	3117	2,24	1398	3132	2,2	1423	3131
Razem Zgorzała	164	36	1314	0	1514	16	4	0	20	650	0	0	650		3634	2662		1534	3682		1606	3806		1659	3849		1708	3894		1756	3933		1796	3951
RAZEM	6451	425	6520	4081	17477	507	1660	1718	3885	13856	4121	21201	39178		42 449	34874		21362	51 505		27396	65 330		33840,9	78 752		39402	89 967		45274	101 363		51 030	112 428

Opracownie: własne

Tabela 4.2a Prognoza demograficzna - scenariusz niskiej imigracji														Prognoza - 31.12.2027 r		Prognoza - 31.12.2030 r		Prognoza - 31.12.2035 r		Prognoza - 31.12.2040 r		Prognoza - 31.12.2045 r		Prognoza - 31.12.2050 r										
miejscowość/region	Istniejąca liczba lokali mieszkalnych na obszarze miejscowości - stan XII 2024 wg typu zabudowy					Liczba lokali mieszkalnych w budowie - stan na XII 2024 wg typu zabudowy				Potencjalna maksymalna liczba nowych lokali mieszkalnych, możliwych do wybudowania na obszarach objętych mpzp - wg typów zabudowy				uśredniony wskaźnik Mk/lokal	obliczeniowa liczba rzeczywistych mieszkańców Mk	liczba mieszkańców wg danych ewidencji ludności	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości			
	MN	ZZ	Mi	MW	Razem	MN	Mi	MW	Razem	MN	Mi	MW	Razem	stan na 31.12.2024	stan na 31.12.2024	stan na 30.11.2024																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
GARBATKA																																		
Garbatka	42	12	56	0	110	4	4	0	8	114	0	0	114	2,4	264	196	2,4	118	283	2,4	124	298	2,32	130	302	2,27	142	322	2,2	148	326	2,1	153	321
Razem Garbatka					110				8				114		264				283		124	298		130	302		142	322		148	326		153	321
IABLONOWO																																		
Iablonowo	39	3	40	14	96	0	0	0	0	8	170	0	178	5,57	535	535	5,45	96	523	4,2	110	462	3,8	116	441	3,5	120	420	3,2	124	396,8	3	130	390
Razem Iablonowo					96				0				178		535				523		110	462		116	441		120	420		124	397		130	390
JANCZEWICE																																		
Janczewice	43	27	15	0	85	3	319	0	322	1475	160	0	1635	2,67	227	227	2,45	407	997	2,43	480	1166	2,4	520	1248	2,38	540	1285	2,3	570	1311	2,2	605	1331
Razem Janczewice					85				322				1635		227				997		480	1166		520	1248		540	1285		570	1311		605	1331
JASTRZĘBIEC																																		
Jastrzębiec	50	0	0	6	56	0	0	0	0	68	0	0	68	2,45	137	137	2,45	56	137	2,4	56	134	2,35	57	134	2,3	57	131	2,25	60	135	2,2	62	136
Razem Jastrzębiec					56				0				68		137				137		56	134		57	134		57	131		60	135		62	136
JAZGARZEWSCZYŻNA																																		
Jazgarzewszczyzna	168	2	0	0	170	4	4	0	8	186	120	0	306	2,51	427	427	2,5	178	445	2,5	204	510	2,5	225	563	2,5	260	650	2,45	277	679	2,4	302	725
Razem Jazgarzewszczyzna					170				8				306		427				445		204	510		225	563		260	650		277	679		302	725
KOLONIA LESZNOWOLA																																		
Kolonia Lesznowola	47	5	0	0	52	2	18	0	20	307	0	0	307	2,42	126	126	2,4	72	173	2,4	76	182	2,35	79	186	2,3	83	191	2,25	88	198	2,2	92	202
Razem Kolonia Lesznowola					52				20				307		126				173		76	182		79	186		83	191		88	198		92	202
KOLONIA MROKOWSKA																																		
Kolonia Mrokowska	40	3	0	0	43	26	0	0	26	230	177	0	407	2,98	128	128	2,8	69	193	2,78	78	217	2,6	90	234	2,4	115	276	2,35	126	296	2,3	144	331
Razem Kolonia Mrokowska					43				26				407		128				193		78	217		90	234		115	276		126	296		144	331
KOLONIA WARSZAWSKA																																		
Kolonia Warszawska	83	6	0	0	89	11	154	0	165	88	0	0	88	2,65	250	250	2,45	254	622	2,4	258	619	2,35	260	611	2,3	264	607	2,3	270	621	2,3	275	633
Razem Kolonia Warszawska					89				165				88		250				622		258	619		260	611		264	607		270	621		275	633
KOSÓW																																		
Kosów	41	12	0	40	93	6	0	0	6	372	252	0	624	2,65	246	246	2,6	99	257	2,6	107	278	2,55	115	293	2,5	126	315	2,45	133	326	2,35	147	345
Razem Kosów					93				6				624		246				257		107	278		115	293		126	315		133	326		147	345
LESZNOWOLA																																		
Lesznowola zachód	89	15	92	0	196	9	0	80	89	315	112	0	427	2,4	470		2,4	285	684	2,4	302	725	2,35	323	759	2,3	342	787	2,3	353	812	2,25	377	848
PGR Lesznowola	11	0	30	32	73	0	48	0	48	0	0	0	0	2,4	175		2,4	121	290	2,4	121	290	2,3	117	269	2,2	117	257	2,2	117	257	2,15	117	252
Lesznowola pn	157	29	153	210	549	8	168	71	247	374	88	0	462	2,4	1318	1968	2,4	796	1910	2,4	820	1968	2,35	833	1958	2,3	851	1957	2,3	870	2001	2,25	894	2012
Lesznowola pd	304	1	183	0	488	27	11	0	38	390	0	0	390	2,4	1171	1339	2,4	526	1262	2,4	558	1339	2,4	572	1373	2,4	591	1418	2,4	612	1469	2,35	635	1492
Razem Lesznowola	561	45	458	242	1306	44	227	151	422	1079	200	0	127																					

Tabela 4.2b Prognoza demograficzna - scenariusz niskiej imigracji

Tabela 4.2b Prognoza demograficzna - scenariusz niskiej imigracji														Prognoza - 31.12.2027 r			Prognoza - 31.12.2030 r			Prognoza - 31.12.2035 r			Prognoza - 31.12.2040 r			Prognoza - 31.12.2045 r			Prognoza - 31.12.2050 r					
miejscowość/region	Istniejąca liczba lokali mieszkalnych na obszarze miejscowości - stan XII 2024 wg typu zabudowy					Liczba lokali mieszkalnych w budowie - stan na XII 2024 wg typu zabudowy				Potencjalna maksymalna liczba nowych lokali mieszkalnych, możliwych do wybudowania na obszarach objętych mpzp - wg typów zabudowy				uśredniony wskaźnik Mk/lokal stan na 31.12.2024	obliczeniowa liczba rzeczywistych mieszkańców Mk stan na 31.12.2024	liczba mieszkańców wg danych ewidencji ludności stan na 30.11.2024	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk			
	MN	ZZ	MI	MW	Razem	MN	MI	MW	Razem	MN	MI	MW	Razem	31.12.2024	31.12.2024	30.11.2024	Mk/lokal	miejscowości		Mk	Mk/lokal	miejscowości		Mk	Mk/lokal	miejscowości		Mk	Mk/lokal	miejscowości		Mk	Mk/lokal	
STARA IWICZNA																																		
Stara Iwiczna cz. pn-zach	73	9	0	0	82	0	0	0	0	12	0	0	12	2,4	197		2,4	82	197	2,34	83	194	2,29	86	197	2,22	87	193	2,15	90	194	2,1	92	192
Stara Iwiczna cz. pd-zach	74	9	67	208	358	5	6	0	11	216	0	0	216	2,4	859		2,4	369	886	2,36	375	885	2,32	388	900	2,25	401	902	2,2	405	891	2,2	412	907
Stara Iwiczna cz. wschodnia	111	2	8	402	523	0	49	140	189	26	0	0	26	2,4	1255		2,4	712	1709	2,34	715	1673	2,29	720	1649	2,2	722	1588	2,15	725	1559	2,1	728	1528
Razem Stara Iwiczna	258	20	75	610	963	5	55	140	200	254	0	0	254		2311	1503		1163	2791		1173	2752		1194	2746		1210	2684		1220	2643		1231	2627
STEFANOWO																																		
Stefanowo	277	12	0	0	289	29	0	0	29	658	0	0	658	2,4	694	621	2,4	318	763	2,36	337	795	2,32	359	833	2,28	399	910	2,25	425	956	2,2	438	964
Razem Stefanowo					289				29				658		694				763			795			833			910			956			964
WARSZAWIANKA																																		
Warszawianka cz. zach	33	4	0	0	37	2	0	0	2	68	0	0	68	2,64	98		2,6	39	101	2,55	42	107	2,5	49	123	2,45	55	135	2,4	62	149	2,35	68	160
Warszawianka cz. wsch	93	3	0	0	96	9	4	0	13	236	0	0	236	2,64	253		2,6	109	283	2,55	115	293	2,5	122	305	2,45	134	328	2,4	150	360	2,35	162	381
Razem Warszawianka	126	7	0	0	133	11	4	0	15	304	0	0	304		351	351		148	385		157	400		171	428		189	463		212	509		230	541
WILCZA GÓRA																																		
Wilcza Góra część zachodnia	127	1	61	0	189	14	0	0	14	316	0	0	316	2,4	454		2,4	203	487	2,4	220	528	2,38	242	576	2,35	257	604	2,32	266	617	2,3	277	637
Wilcza Góra część wschodnia	154	2	35	0	191	10	0	0	10	327	0	0	327	2,4	458		2,4	201	482	2,4	260	624	2,2	311	684	2,17	325	705	2,15	332	714	2,1	341	716
Razem Wilcza Góra	281	3	96	0	380	24	0	0	24	643	0	0	643		912	896		404	970		480	1152		553	1260		582	1309		598	1331		618	1353
WŁADYSŁAWÓW																																		
Władysławów cz pn-zach	99	7	58	0	164	7	0	0	7	202	48	0	250	2,4	394		2,4	171	410	2,4	182	437	2,38	198	471	2,32	215	499	2,28	230	524	2,25	238	536
Władysławów cz pd-zach	30	4	0	0	34	1	0	0	1	93	0	0	93	2,4	82		2,4	35	84	2,4	38	91	2,35	43	101	2,3	49	113	2,22	53	118	2,2	58	128
Władysławów cz wschodnia	44	2	0	0	46	6	100	0	106	316	222	0	538	2,4	110		2,4	152	365	2,35	192	451	2,2	224	493	2,17	248	538	2,14	266	569	2,1	279	586
Razem Władysławów	173	13	58	0	244	14	100	0	114	611	270	0	861		586	543		358	859		412	979		465	1065		512	1150		549	1211		575	1249
WOLA MROKOWSKA																																		
Wola Mrokowska cz pn-zach	68	2	377	0	447	1	6	0	7	198	0	0	198	2,4	1073		2,4	454	1090	2,4	460	1104	2,35	468	1100	2,25	473	1064	2,15	480	1032	2,1	487	1023
Wola Mrokowska cz pd-zach	18	9	206	0	233	0	8	0	8	237	0	0	237	2,4	559		2,4	241	578	2,4	244	586	2,35	250	588	2,25	254	572	2,15	259	557	2,1	263	552
Wola Mrokowska cz pd-wsch	30	4	20	0	54	5	0	0	5	134	0	0	134	2,4	130		2,4	59	142	2,4	62	149	2,35	66	155	2,3	68	156	2,25	70	158	2,2	73	161
Wola Mrokowska cz pn-wsch	122	5	0	0	127	10	0	0	10	159	0	0	159	2,4	305		2,4	137	329	2,4	144	346	2,35	150	353	2,3	158	363	2,25	166	374	2,2	172	378
Razem Wola Mrokowska	238	20	603	0	861	16	14	0	30	728	0	0	728		2066	1454		891	2138		910	2184		934	2195		953	2156		975	2120		995	2114
WÓŁKA KOSOWSKA																																		
Wólka Kosowska	124	22	231	0	377	27	28	0	55	590	0	0	590	2,4	905	891	2,4	432	1037	2,4	477	1145	2,38	489	1164	2,35	516	1213	2,32	527	1223	2,3	540	1242
Razem Wólka Kosowska					377				55				590		905				1037			1145			1164			1213			1223			1242
ZAMIENIE																																		
Stare Zamienie	67	0	61	30	158	2	36	84	122	6	8	0	14				2,4	280	672	2,3	284	653	2,25	288	648	2,2	292	642	2,15	292	628	2,1	292	613
Nowe Zamienie	0	0	115	1170	1285	0	0	908	908	0	0	2620	2620	2,4	3463		2,3	2193	5044	2,2	3624	7973	2,00	3966	7932	1,9	4204	7988	1,85	4325	8001	1,85	4440	8214
Razem Zamienie	67	0	176	1200	1443	2	36	992	1030	6	8	2620	2634		3463	1653		2473	5716		3908	8626		4254	8580		4496	8630		4617	8629		4732	8827
ZGORZAŁA																																		
Stara Zgorzała cz zach	22	24	0	0	46	0	0	0	0	54	0	0	54	2,4	110		2,4	48	110	2,37	46	109	2,32	48	111	2,28	49	112	2,2	51	112	2,15	52	112
Stara Zgorzała cz wsch	100	10	134	0	244	5	0	0	5	289	0	0	289	2,4	586		2,4	249	598	2,37	257	609	2,32	266	617	2,25	277	623	2,19	284	622	2,15	291	626
Nowa Zgorzała	42	2	1180	0	1224	11	4	0	15	307	0	0	307	2,4	2938		2,4	1239	2974	2,37	1303	3088	2,3	1320	3036	2,25	1344	3024	2,15	1357	2918	2,1	1368	2873
Razem Zgorzała	164	36	1314	0	1514	16	4	0	20	650	0	0	650		3634	2662		1534	3682		1606	3806		1634	3764		1670	3759		1692	3652		1711	3610
RAZEM	6451	425	6520	4081	17477	507	1660	1718	3885	13862	4160	14285	32307		42 448	34874		21362	51 505		25068	59 577		26992	62 347		29990	67 657		32895	72 467		35582	77 136

Opracownie: własne

Tabela 4.3a Prognoza demograficzna - scenariusz polaryzacji gospodarczej

miejscowość/region	Istniejąca liczba lokali mieszkalnych na obszarze miejscowości - stan XII 2024 wg typu zabudowy					Liczba lokali mieszkalnych w budowie - stan na XII 2024 wg typu zabudowy				Potencjalna maksymalna liczba nowych lokali mieszkalnych, możliwych do wybudowania na obszarach objętych mprp - wg typów zabudowy				uśredniony wskaźnik Mk/lokal stan na 31.12.2024	obliczeniowa liczba rzeczywistych mieszkańców Mk stan na 31.12.2024	liczba mieszkańców wg danych ewidencji ludności stan na 30.11.2024	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnychw miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk	progno-zowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	liczba Mk
	MN	ZZ	MI	MW	Razem	MN	MI	MW	Razem	MN	MI	MW	Razem																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
GARBATKA																																		
Garbatka	42	12	56	0	110	4	4	0	8	114	0	0	114	2,4	264	196	2,4	118	283	2,4	124	298	2,35	138	324	2,32	150	348	2,3	162	373	2,27	177	402
Razem Garbatka					110				8				114		264	196			283		124	298			324		150	348			373		177	402
IĄBLONOWO																																		
Iablonowo	39	3	40	14	96	0	0	0	0	8	170	0	178	5,57	535	535	5,45	96	523	5,2	116	603	4,2	120	504	3,8	125	475	3,5	130	455	3,2	135	432
Razem Iablonowo					96				0				178		535	535			523		116	603			504		125	475			455		135	432
IANCZEWICE																																		
Ianczewice	43	27	15	0	85	3	319	0	322	1475	160	0	1635	2,67	227	227	2,45	407	997	2,43	527	1281	2,4	770	1848	2,4	865	2076	2,4	990	2376	2,4	1086	2606
Razem Ianczewice					85				322				1635		227	227			997		527	1281			1848		865	2076			2376		1086	2606
JASTRZĘBIEC																																		
Iastrzębiec	50	0	0	6	56	0	0	0	0	68	0	0	68	2,45	137	137	2,45	56	137	2,4	56	134	2,35	58	136	2,32	74	172	2,3	90	207	2,3	112	258
Razem Jastrzębiec					56				0				68		137	137			137		56	134			136		74	172			207		112	258
IAZGARZEWSCZYŻNA																																		
Iazgarzewszczyzna	168	2	0	0	170	4	4	0	8	186	120	0	306	2,51	427	427	2,5	178	445	2,5	267	668	2,5	310	775	2,5	340	850	2,45	364	892	2,45	392	960
Razem Iazgarzewszczyzna					170				8				306		427	427			445		267	668			775		340	850			892		392	960
KOLONIA LESZNOWOLA																																		
Kolonia Lesznowola	47	5	0	0	52	2	18	0	20	307	0	0	307	2,42	126	126	2,4	72	173	2,4	76	182	2,38	84	200	2,35	93	219	2,35	108	254	2,35	122	287
Razem Kolonia Lesznowola					52				20				307		126	126			173		76	182			200		93	219			254		122	287
KOLONIA MROKOWSKA																																		
Kolonia Mrokowska	40	3	0	0	43	26	0	0	26	230	177	0	407	2,98	128	128	2,8	69	193	2,78	78	217	2,6	99	257,4	2,55	124	316	2,5	154	385	2,5	198	495
Razem Kolonia Mrokowska					43				26				407		128	128			193		78	217			257		124	316			385		198	495
KOLONIA WARSZAWSKA																																		
Kolonia Warszawska	83	6	0	0	89	11	154	0	165	88	0	0	88	2,65	250	250	2,45	254	622	2,4	258	619	2,35	265	623	2,3	273	628	2,3	281	646	2,3	289	665
Razem Kolonia Warszawska					89				165				88		250	250			622		258	619			623		273	628			646		289	665
KOSÓW																																		
Kosów	41	12	0	40	93	6	0	0	6	372	252	0	624	2,65	246	246	2,6	99	257	2,6	107	278	2,55	135	344	2,5	152	380	2,45	188	461	2,4	206	494
Razem Kosów					93				6				624		246	246			257		107	278			344		152	380			461		206	494
LESZNOWOLA																																		
Lesznowola zachód	89	15	92	0	196	9	0	80	89	315	112	0	427	2,4	470		2,4	285	684	2,4	302	725	2,35	323	759	2,3	344	791	2,3	365	840	2,3	387	891
PGR Lesznowola	11	0	30	32	73	0	48	0	48	0	0	0	0	2,4	0		2,4	121	290	2,4	121	290	2,3	117	269	2,2	117	257	2,2	117	257	2,15	117	252
Lesznowola pn	157	29	153	210	549	8	168	71	247	374	88	0	462	2,4	1318		2,4	796	1910	2,4	820	1968	2,35	846	1988	2,3	872	2006	2,3	904	2079	2,3	925	2128
Lesznowola pd	304	1	183	0	488	27	11	0	38	390	0	0	390	2,4	1171		2,4	526	1262	2,4	558	1339	2,4	589	1414	2,4	622	1493	2,4	654	1570	2,4	682	1637
Razem Lesznowola	561	45	458	242	1306	44	227	151	422	1079	200	0	1279		3134	2840		1728	4147		1801	4322		1875	4430		1955	4547		2040	4746		2112	4908
ŁAZY																																		
Łazy część pn-zach	163	2	32	1	198	24	69	0	93	140	0	0	140	2,4	475		2,4	291	698	2,4	297	713	2,4	313	751	2,4	329	790	2,4	340	816	2,4	358	859
Łazy część pd-zach																																		

Tabela 4.3b Prognoza demograficzna - scenariusz polaryzacji gospodarczej

Tabela 4.3b Prognoza demograficzna - scenariusz polaryzacji gospodarczej															Prognoza - 31.12.2027 r			Prognoza - 31.12.2030 r			Prognoza - 31.12.2035 r			Prognoza - 31.12.2040 r			Prognoza - 31.12.2045 r			Prognoza - 31.12.2050 r				
miejscowość/region	Istniejąca liczba lokali mieszkalnych na obszarze miejscowości -stan XII 2024 wg typu zabudowy					Liczba lokali mieszkalnych w budowie - stan na XII 2024 wg typu zabudowy				Potencjalna maksymalna liczba nowych lokali mieszkalnych, możliwych do wybudowania na obszarach objętych mpzp - wg typów zabudowy				uśredniony wskaźnik Mk/lokal stan na 31.12.2024	obliczeniowa liczba rzeczywistych mieszkańców Mk stan na 31.12.2024	liczba mieszkańców wg danych ewidencji ludności stan na 30.11.2024	prognozowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	prognozowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	prognozowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	prognozowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	prognozowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	prognozowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości	prognozowany uśredniony wskaźnik Mk/lokal	łączna liczba lokali mieszkalnych w miejscowości				
	MN	ZZ	MI	MW	Razem	MN	MI	MW	Razem	MN	MI	MW	Razem																					
STARA IWICZNA																																		
Stara Iwiczna cz. pn-zach	73	9	0	0	82	0	0	0	0	12	0	0	12	2,4	197		2,4	82	197	2,35	83	195	2,29	86	197	2,25	87	196	2,2	90	198	2,15	92	197
Stara Iwiczna cz. pd-zach	74	9	67	208	358	5	6	0	11	216	0	0	216	2,4	859		2,4	369	866	2,36	375	885	2,32	390	905	2,28	401	914	2,25	407	916	2,2	412	907
Stara Iwiczna cz. wschodnia	111	2	8	402	523	0	49	140	189	26	0	0	26	2,4	1255		2,4	712	1709	2,34	715	1673	2,29	720	1649	2,24	722	1617	2,19	725	1588	2,15	728	1564
Razem Stara Iwiczna	258	20	75	610	963	5	55	140	200	254	0	0	254		2311	1503		1163	2791		1173	2753		1196	2751		1210	2727		1222	2702		1231	2668
STEFANOWO																																		
Stefanowo	277	12	0	0	289	29	0	0	29	658	0	0	658	2,4	694	621	2,4	318	763	2,36	353	833	2,32	418	970	2,28	488	1113	2,25	543	1222	2,2	581	1279
Razem Stefanowo					289				29				658		694	621			763		353	833		418	970		488	1113		543	1222		581	1279
WARSZAWIANKA																																		
Warszawianka cz. zach	33	4	0	0	37	2	0	0	2	68	0	0	68	2,64	98		2,6	39	101	2,55	42	107	2,5	49	123	2,47	57	141	2,43	64	156	2,4	70	167
Warszawianka cz. wsch	93	3	0	0	96	9	4	0	13	236	0	0	236	2,64	253		2,6	109	283	2,55	123	314	2,5	138	345	2,47	154	380	2,43	168	408	2,4	180	432
Razem Warszawianka	126	7	0	0	133	11	4	0	15	304	0	0	304		351	351		148	385		165	421		187	468		211	521		232	564		249	599
WILCZA GÓRA																																		
Wilcza Góra część zachodnia	127	1	61	0	189	14	0	0	14	316	0	0	316	2,4	454		2,4	203	487	2,4	228	547	2,38	263	626	2,35	280	658	2,32	298	691	2,3	314	721
Wilcza Góra część wschodnia	154	2	35	0	191	10	0	0	10	327	0	0	327	2,4	458		2,4	201	482	2,4	252	605	2,2	311	684	2,2	325	715	2,15	337	725	2,1	348	731
Razem Wilcza Góra	281	3	96	0	380	24	0	0	24	643	0	0	643		912	896		404	970		480	1152		574	1310		605	1373		635	1416		662	1452
WŁADYSŁAWÓW																																		
Władysławów cz pn-zach	99	7	58	0	164	7	0	0	7	202	48	0	250	2,4	394		2,4	171	410	2,4	187	449	2,38	209	497	2,35	229	538	2,32	244	566	2,3	259	595
Władysławów cz pd-zach	30	4	0	0	34	1	0	0	1	93	0	0	93	2,4	82		2,4	35	84	2,4	39	94	2,35	45	106	2,3	50	115	2,25	55	124	2,2	60	132
Władysławów cz wschodnia	44	2	0	0	46	6	100	0	108	316	222	0	538	2,4	110		2,4	152	365	2,35	192	451	2,2	352	774	2,17	412	894	2,15	448	963	2,15	475	1021
Razem Władysławów	173	13	58	0	244	14	100	0	114	611	270	0	881		586	543		358	859		418	994		606	1378		691	1547		747	1653		793	1747
WOLA MROKOWSKA																																		
Wola Mrokowska cz pn-zach	68	2	377	0	447	1	6	0	7	198	0	0	198	2,4	1073		2,4	454	1090	2,4	460	1104	2,35	468	1100	2,25	477	1073	2,15	485	1043	2,1	494	1037
Wola Mrokowska cz pd-zach	18	9	206	0	233	0	8	0	8	237	0	0	237	2,4	559		2,4	241	578	2,4	244	586	2,35	250	588	2,25	255	574	2,15	260	559	2,1	265	556
Wola Mrokowska cz pd-wsch	30	4	20	0	54	5	0	0	5	134	0	0	134	2,4	130		2,4	59	142	2,4	62	149	2,35	66	155	2,3	68	156	2,25	72	162	2,2	75	165
Wola Mrokowska cz pn-wsch	122	5	0	0	127	10	0	0	10	159	0	0	159	2,4	305		2,4	137	329	2,4	144	346	2,35	152	357	2,3	160	368	2,25	169	380	2,2	177	389
Razem Wola Mrokowska	238	20	603	0	861	16	14	0	30	728	0	0	728		2066	1454		891	2138		910	2184		936	2200		960	2171		986	2144		1010	2146
WÓŁKA KOSOWSKA																																		
Wólka Kosowska	124	22	231	0	377	27	28	0	55	590	0	0	590	2,4	905	891	2,4	432	1037	2,4	477	1145	2,38	537	1278	2,35	582	1368	2,32	640	1485	2,3	698	1604
Razem Wólka Kosowska					377				55				590		905	891			1037			1145			1278			1368		1485			1604	
ZAMIENTE																																		
Stare Zamienie	67	0	61	30	158	2	36	84	122	6	8	0	14				2,4	280	672	2,3	284	653	2,25	288	648	2,2	292	642	2,15	292	628	2,1	292	613
Nowe Zamienie	0	0	115	1170	1285	0	0	908	908	0	0	2620	2620	2,4	3463		2,3	2193	5044	2,2	3624	7973	2,00	4433	8866	1,9	4813	9145	1,85	4813	8904	1,85	4813	8904
Razem Zamienie	67	0	176	1200	1443	2	36	992	1030	6	8	2620	2634		3463	1653		2473	5716		3908	8626		4721	9514		5105	9787		5105	9532		5105	9517
ZGORZAŁA																																		
Stara Zgorzała cz zach	22	24	0	0	46	0	0	0	0	54	0	0	54	2,4	110		2,4	46	110	2,37	46	109	2,32	48	111	2,28	49	112	2,24	51	114	2,2	52	114
Stara Zgorzała cz wsch	100	10	134	0	244	5	0	0	5	289	0	0	289	2,4	586		2,4	249	598	2,37	257	609	2,32	278	640	2,28	292	666	2,24	307	688	2,2	321	706
Nowa Zgorzała	42	2	1180	0	1224	11	4	0	15	307	0	0	307	2,4	2938		2,4	1239	2974	2,37	1303	3088	2,32	1335	3097	2,28	1367	3117	2,24	1398	3132	2,2	1423	3131
Razem Zgorzała	164	36	1314	0	1514	16	4	0	20	650	0	0	650		3634	2662		1534	3682		1606	3806		1659	3849		1708	3894		1756	3933		1796	3951
RAZEM	6451	425	6520	4081	17477	507	1660	1718	3885	13856	4845	26013	44714		42 449	34874		21362	51 505		25244	60 135		29639	68 564		33677	76 302		37077	82 291		40 441	88 741

Opracownie: własne