

UCHWAŁA NR XXIX/182/21
RADY GMINY KAMPINOS
z dnia 03 marca 2021 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wyniki przeprowadzonej przez Wójta Gminy Kampinos analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i analiz dotyczących aktualności studium i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos.

§ 2.

Stwierdza się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos przyjęte uchwałą Nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r. zachowuje aktualność w całości.

§ 3.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi przepisów prawa i nie wymagają zmiany w tym zakresie.

§ 4.

Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującym studium.

§ 5.

Integralną częścią uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kampinos” stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Krzysztof Sucharski

UZASADNIENIE

Stosowanie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje program ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt przekazuje radzie Gminy wyniki analiz, o których wyżej mowa, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne podejmuje działania zmierzające do ich zmian.

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos jest dokumentem, który opracowany był prawidłowo w odniesieniu do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w swojej warstwie formalnej i merytorycznej jest również zgodne z aktem wykonawczym do ustawy, tj. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Przeprowadzona analiza wykazała, że zmiany przepisów nie wywołują konieczności zmiany obowiązującego studium.

Analiza ustaleń obowiązujących na terenie gminy Kampinos miejscowych planów pod kątem ich zgodności z przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego pozwala stwierdzić, że pomimo licznych zmian w przepisach, plany te nadal mogą służyć jako narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy. Ustawodawca zachował jako prawomocne plany miejscowe po 1 stycznia 1995 r. Zmiany w przepisach dotyczą dokumentów planistycznych, które są lub będą dopiero sporządzane - dokumenty muszą uwzględniać stan prawny tylko w celu dostosowania, jednak nie ma obowiązku zmiany istniejących planów tylko w celu dostosowania ich do ciągle zmienianej ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującym studium.

Mając powyższe na względzie, podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Krzysztof Sucharski
Krzysztof Sucharski

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXIX/182/21
z dnia 03.03.2021 r.

OCENA AKTUALNOŚCI
DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH W GMINIE
KAMPINOS

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY KAMPINOS

wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych
zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Opracowały:

dr hab. inż. arch. Małgorzata Mirecka

mgr inż. arch. Justyna Mirecka-Głowacka

Kampinos, listopad 2020 r.

I. WSTĘP

Obowiązek dokonania przez Radę Gminy oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocenie takiej służyć ma niniejsze opracowanie, w którym zawarto analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wskazania co do potrzeby sporządzania nowych opracowań planistycznych, w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków mieszkańców w sprawie sporządzenia lub zmiany obowiązujących dokumentów. Wyniki powyższych analiz przekazane będą Radzie Gminy Kampinos, jako podstawa do podjęcia przez nią uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych lub w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podjęcia działań mających na celu sporządzenie zmian tych dokumentów.

Do analizy wykorzystano następujące materiały:

DOKUMENTY PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos, opracowane przez zespół autorski w składzie: mgr inż. arch. Jolanta Zasuwa i mgr inż. Julian Zasuwa, przyjęte uchwałą nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r.;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zatwierdzony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180);
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego, uchwalona uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
- Ocena aktualności dokumentów planistycznych w gminie Kampinos z 2016 r.
- Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Kampinos, wg poniższego zestawienia:

Nazwa planu	Nr uchwały Rady Gminy Kampinos	Data podjęcia uchwały
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Łazy)	XXVI/170/2001	20 września 2001 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentów wsi Kampinos, Komorów, Łazy, Strzyżew)	XXIX/209/02	31 stycznia 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Podkampinos, nr ew. dz.: 110/5 – 110/12, 109/4 – 109/11)	XXXI/233/02	25 kwietnia 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Kwiatkówki, nr ew. dz.: 19/3 – 19/23, 21/1 – 21/12)	XXXI/234/02	25 kwietnia 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentów wsi: Józefów, Kampinos, Komorów, Kwiatkówki, Podkampinos, Prusy, Zawady)	XXXII/238/02	20 czerwca 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Łazy)	XXXII/242/02	20 czerwca 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Pasikonie, nr ew. dz.: 25)	XXXII/243/02	20 czerwca 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Łazy)	XXXIII/246/02	26 września 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu Wola Pasikońska, nr ew. dz.: 185, 186, 134)	XXXIII/247/02	26 września 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Kampinos, nr ew. dz.: 322)	XXXIV/257/02	10 października 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Komorów)	XXXIV/258/02	10 października 2002 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Zawady, nr ew. dz.: 56/18, 56/19, 56/23, 55/16)	VII/51/03	24 lutego 2003 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Kampinos, nr ew. dz.: 68/1, 68/2)	VII/52/03	24 lutego 2003 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Podkampinos, nr ew. dz.: 106/1)	VIII/54/03	24 marca 2003 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Podkampinos, nr ew. dz.: 34/2, 34/3)	IX/63/03	28 kwietnia 2003 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Łazy Kolonia Ludwików, nr ew. dz.: 29/2, 29/3, 29/4, 29/6, 29/8)	XII/89/03	28 lipca 2003 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu Wiejca, nr ew. dz.: 802 i część 804)	XII/91/03	28 lipca 2003 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Kampinos, nr ew. dz.: 70/1, 70/2)	XII/93/03	28 lipca 2003 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu Kwiatkówek, nr ew. dz.: 18/2 – 18/21 i części 18/22)	XIII/98/03	27 sierpnia 2003 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Zawady, nr ew. dz.: 49/8 i 49/10)	XIII/99/03	27 sierpnia 2003 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Kwiatkówek, nr ew. dz.: 1)	XIII/100/03	27 sierpnia 2003 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Wiejca, nr ew. dz.: 506/2, 506/3, 509/2, 509/4, 507 i części 511)	XV/115/03	27 października 2003 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Gnatowice Stare, nr ew. dz.: 112-118 i 122)	XXVI/176/04	28 października 2004 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla wsi Gnatowice Stare, z wyłączeniem działek nr ew.: 112-118 i 122)	XLVII/283/06	31 lipca 2006 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Podkampinos w gminie Kampinos	LIV/248/10	6 września 2010 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Łazy Kolonia Ludwików	VIII/36/11	31 maja 2011 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szczytno w gminie Kampinos	XV/55/11	30 listopada 2011 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Wiejca	XV/56/11	30 listopada 2011 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kampinos w gminie Kampinos	XLI/180/13	11 września 2013 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Fragmentu wsi Kampinos A	XLI/181/13	11 września 2013 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Fragmentu wsi Komorów	LXII/258/14	13 listopada 2014 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Komorów w gminie Kampinos	LXVII/322/18	9 października 2018 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Budki Żelazowskie	LXVII/323/18	9 października 2018 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos	XXV/156/20	28 września 2020 r.

AKTY PRAWNE

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm);
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020, poz. 65, z późn. zm);

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020, poz. 1219);
- Ustawa z dnia 27 lipca 2001 o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1085);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z dnia 24 lutego 2020 r. poz. 293 z późn. zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z dnia 25 maja 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 oraz t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 r. Nr 199, poz. 1227);
- Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w organizacji i podziale zadań administracji publicznej w województwie (Dz. U. Nr 92, poz. 753 i Nr 99, poz. 826).
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774),
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 802).

oraz wnioski mieszkańców o zmianę planów miejscowych i studium.

II. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMPINOS

Obowiązek dokonania poniższej oceny wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Za podstawowe kryteria oceny aktualności Studium przyjęto:

1. Zgodność z obecnie obowiązującymi przepisami, regulującymi zakres merytoryczny i formalny studium;
2. Zgodność z polityką przestrzenną województwa, określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zatwierdzony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180);
3. Przydatność dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy, w kontekście aktualnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

1. Informacje ogólne o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos

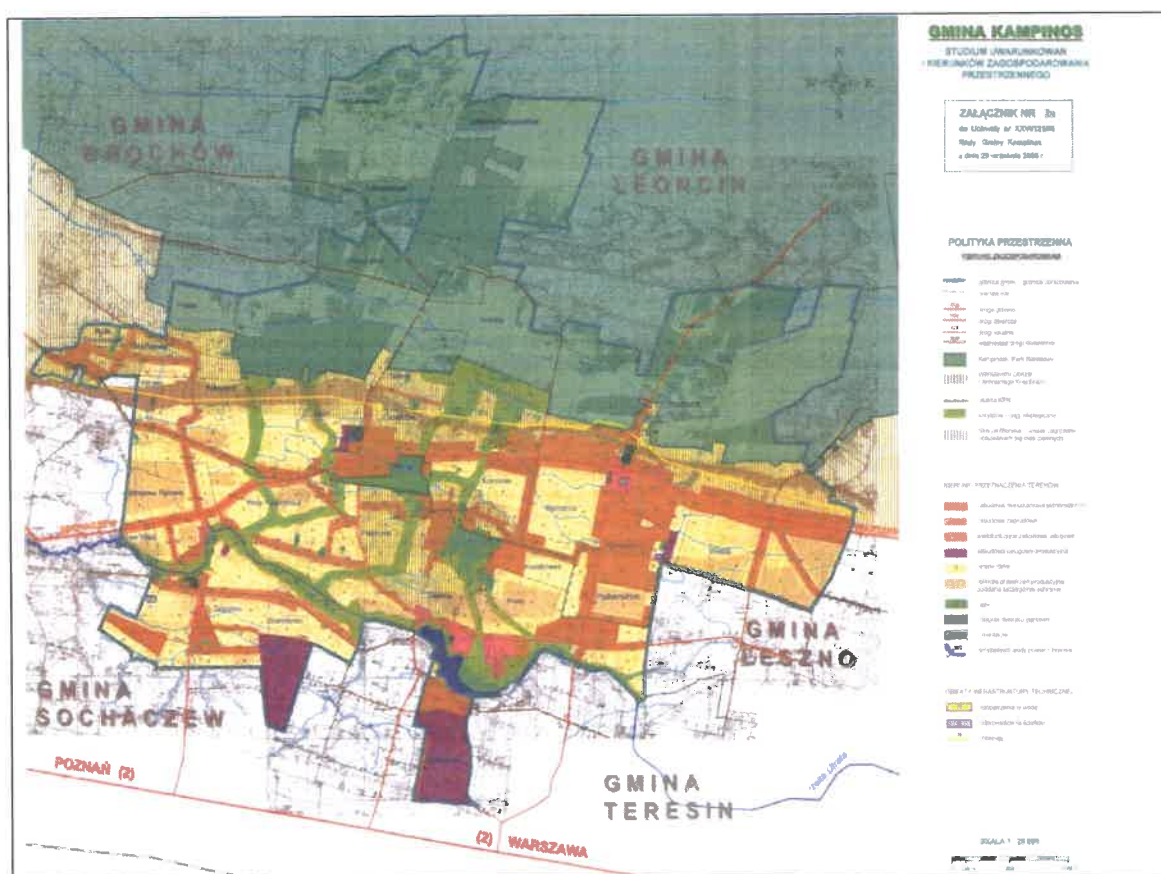
Pierwsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos uchwalone było jeszcze w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Obecnie obowiązujący dokument, opracowany przez zespół autorski w składzie: mgr inż. arch. Jolanta Zasuwa i mgr inż. Julian Zasuwa, przyjęto uchwałą nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r. W studium z 2008 r., ustalono podział gminy na trzy strefy funkcjonalno-przestrzenne, o różnej charakterystyce funkcjonalnej (Ryc. 1):

A. Teren Kampinoskiego Parku Narodowego, dla którego przyjęto ustalenia planu ochrony (nieobowiązującego) i wynikające z zatwierdzanego corocznie przez Ministra Środowiska Programu zadań ochronnych.

B. Teren otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego położony na południe od Parku, dla którego Plan Ochrony KPN postulował różnego rodzaju ograniczenia ze względu na sąsiedztwo Parku oraz położenie w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W studium dopuszczono tu różne formy zagospodarowania z wyjątkiem obiektów uciążliwych, powodujących

przekroczenia standardów jakości środowiska, z uwzględnieniem funkcji ochronnych, jakie obszar teren ten pełni dla Parku.

C. Teren południowej części gminy, poza granicami otuliny KPN, na którym założono harmonijne współistnienie projektowanych usług i przemysłu, zabudowy mieszkaniowej oraz zaplecza turystyki i rekreacji z maksymalną ochroną istniejących wartości przyrodniczych i preferowaniem dolesień.

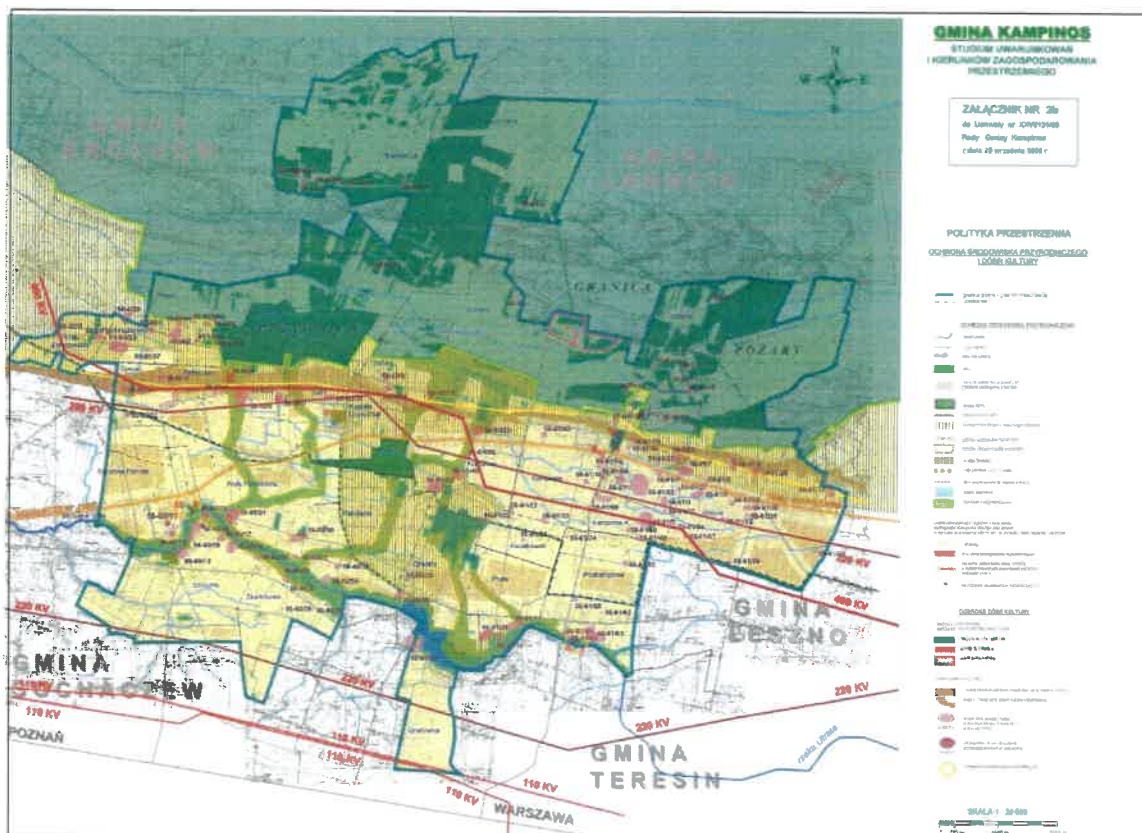


Ryc. 1. Polityka przestrzenna gminy Kampinos, wyrażona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2008 r.

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos, uchwalone uchwałą nr XXVII/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r.

W studium wskazano 24 obszary w różnych częściach gminy, dla których ustalono obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele. Za istotną wartość studium należy uznać wskazanie do opracowania we współdziałaniu z innymi gminami dwóch specjalnych ponadlokalnych programów branżowych, ważnych dla Kampinoskiego Parku Narodowego:

- „Dolina Utraty” obejmującego wdrożenie przedsięwzięć służących funkcjonowaniu doliny rzeki Utraty jako korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym,
- „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza”, który służyć będzie stworzeniu i wypromowaniu obiektów rekreacyjnych z zakresu turystyki rowerowej w oparciu o walory turystyczne i rekreacyjne zachodniego Mazowsza, zwłaszcza Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny.



Ryc. 2. Polityka przestrzenna gminy Kampinos, wyrażona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2008 r., ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych.

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos, uchwalone uchwałą nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r.

W dokumencie uwzględniono wszystkie formy ochrony przyrody występujące na obszarze gminy: KPN i jego otulinę, Obszar Natura 2000, rezerваты przyrody i Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, a dodatkowo postulowano wprowadzenie nowych – ustanowienie przez Radę Gminy w Kampinosie zespołu przyrodniczo- krajobrazowego obejmującego Skarpę

Błońską. Wskazano również objęte zakazem zabudowy i grodzenia korytarze i ciągi ekologiczne, mające zapewnić łączność przyrodniczą między obszarami chronionymi (KPN, Natura 2000) a doliną rzeki Utraty oraz strefy włączone z zabudowy: w odległości 100 m od granicy KPN i od lasów w zależności od ich powierzchni, w odległościach od 20 m do 70 m.

2. Zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos z obecnie obowiązującymi przepisami, regulującymi zakres merytoryczny i formalny studium

Elaborat Studium składa się z tekstu i rysunków, opracowanych w skali 1:25 000. Plansze uwarunkowań dotyczą zagadnień przyrodniczych, kulturowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych. Polityka przestrzenna została przedstawiona na trzech, uzupełniających się rysunkach obejmujących: kierunki zagospodarowania gminy, ochronę środowiska przyrodniczego i dóbr kultury oraz instrumentalizację polityki przestrzennej.

Część tekstowa zawiera:

1. Informacje wprowadzające, w których określono podstawę formalno-prawną opracowania, cel jego sporządzenia, zakres obszarowy i merytoryczny, materiały wyjściowe;
2. Określenie funkcji wiodących i uzupełniających gminy i celów jej rozwoju;
3. Diagnozę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego;
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego;
5. Syntezę ustaleń studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Studium sporządzone było zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) i zgodnie z nią miało na celu określenie kierunków polityki przestrzennej na obszarze gminy Kampinos. Zgodnie z art. 10. ust. 1. ustawy w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- 8) stanu prawnego gruntów,
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Dokumentem, który w sposób bezpośredni odnosi ustalenia studium do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Rozporządzenie określa zakres formalny projektu studium w części graficznej i tekstowej, w tym wymogi dotyczące: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów, sposobu dokumentowania prac planistycznych. Zgodnie z par. 4 ust. 1 projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;

- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Studium gminy Kampinos diagnozuje problemy i uwarunkowania rozwojowe gminy w zakresie:

1. Położenia gminy;
2. Uwarunkowań wynikających z powiązań ponadlokalnych, w tym: komunikacyjnych, infrastrukturalnych, przyrodniczych, funkcjonalnych z otoczeniem;
3. Dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z dokumentów planistycznych szczebla ponadregionalnego, regionalnego i gminnego oraz wniosków i postulatów do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
4. Uwarunkowań wynikających ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
5. Uwarunkowań przyrodniczych, obejmujących: położenie geograficzne, rzeźbę terenu, budowę geologiczną, wody powierzchniowe i podziemne, gleby, przyrodnicze uwarunkowania rozwoju rolnictwa, klimat, florę i faunę, obiekty przyrodnicze poddane szczególnej ochronie, występujące zagrożenia i degradacje środowiska;
6. Uwarunkowań kulturowych;
7. Potencjału demograficzno-społecznego;
8. Społeczno-gospodarczych uwarunkowań rozwoju, dotyczących: stanu mieszkalnictwa, oświaty, kultury i sportu, turystyki, opieka zdrowotnej i socjalnej, rolnictwa i leśnictwa, produkcji i usług pozarolniczych
9. Uwarunkowań wynikających ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. Uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego gruntów;
11. Uwarunkowań związanych z bezpieczeństwem i obronnością kraju;
12. Uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Należy zatem stwierdzić, że zakres zbadanych w obowiązującym dokumencie uwarunkowań rozwoju gminy odpowiada w pełni wymaganiom przepisów, na podstawie których było sporządzane studium. W obecnym stanie prawnym zakres badanych uwarunkowań powinien obejmować

dotatkowo uwarunkowania, które określiły ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) i ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802), tj. wynikające z:

1. rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
2. potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;”.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji zobowiązała również gminy, aby:

1. „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważyły interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”;
2. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następowało poprzez:
 - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”.

Zmiany dokonane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wywołują bezpośrednio obowiązku aktualizacji studium, jednak w przypadku sporządzania nowego dokumentu (lub zmiany studium obowiązującego) zakres uwarunkowań powinien być rozszerzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, a uwarunkowania badane do studium z 2008 r. uaktualnione. Szczególną uwagę należałoby zwrócić tu na ocenę potrzeb terenowych dla planowanego rozwoju gminy i określenie prognozowanej liczby mieszkańców, czego nie ma w obowiązującym dokumencie. Trudno zatem w tej chwili jednoznacznie ocenić, czy wskazane jako rozwojowe tereny, szczególnie zabudowy mieszkaniowej, nie są zbyt rozległe i czy odpowiadają rzeczywistym potrzebom gminy Kampinos.

Zgodnie z art. 10 ust. 2, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polityka przestrzenna gminy wyrażona jest w studium przez określenie:

- 1) kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,

- 2) kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- 3) obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 4) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1,
- 8) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej,
- 9) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszarów wymagających zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 10) kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych,
- 12) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 13) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. u. Nr 41, poz. 412 oraz 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),
- 14) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 15) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 16) innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Ponadto, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wiążą zatem bezpośrednio zakres kierunków rozwoju gminy z określonymi wcześniej jego uwarunkowaniami. Takie odniesienie zastosowano w obowiązującym studium gminy Kampinos, w którym kierunki zagospodarowania przestrzennego obejmują:

1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy;
2. Kierunki przeznaczenia terenów oraz zasady i wskaźniki ich zagospodarowania, w tym:
 - 2.1 Kierunki rozwoju mieszkalnictwa
 - 2.2 Kierunki rozwoju sfery pracy pozarolniczej
 - 2.3 Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji;
3. Kierunki i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów;
4. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji;
6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej, w tym:
 - 6.1 Zaopatrzenie w wodę
 - 6.2 Odprowadzanie ścieków bytowych
 - 6.3 Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych
 - 6.4 Usuwanie odpadów stałych
 - 6.5 Elektroenergetyka
 - 6.6 Telekomunikacja
 - 6.7 Gazownictwo
 - 6.8 Zaopatrzenie w energię ciepłą;
7. Inwestycje celu publicznego, w tym:
 - 7.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
 - 7.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

8. Obszary obligatoryjnego i zamierzonego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz instrumentalizację polityki przestrzennej;
9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
10. Kierunki ochrony przed powodzią i skutkami osuwania się mas ziemnych;
11. Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji;
12. Obszary przestrzeni publicznej;
13. Inne ustalenia;
14. Wnioski do polityki przestrzennej gmin sąsiednich;
15. Syntezę ustaleń studium wraz z uzasadnieniem przyjętych rozwiązań.

W paragrafie 6 przywołanego wyżej rozporządzenia ustalającym wymogi dotyczące standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej, zawarty jest obowiązek zawarcia w niej wytycznych do planów miejscowych, w zakresie:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy, przeznaczenia terenów,
- kierunków i wskaźników, dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów (minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne),
- wskazywania terenów wyłączonych z zabudowy,
- ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- ustaleń dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ustaleń dotyczących kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

W obowiązującym studium gminy Kampinos za najważniejszy jego element, stanowiący jednocześnie strategię rozwoju przestrzennego gminy i pełniący funkcję regulacyjną, uznano Część IV tekstu STUDIUM – „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” oraz uzupełniające ją trzy załączniki graficzne, określające politykę przestrzenną gminy: KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I

DÓBR KULTURY, INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ, tworzące razem tzw. „Rysunek studium”. W studium ustalono, że wszystkie rozstrzygnięcia merytoryczne zawarte w załącznikach graficznych i w powiązanej z nimi części IV tekstu są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności wiążące są zawarte tam nakazy, zakazy, ograniczenia i wskaźniki urbanistyczne.

Podsumowując, należy stwierdzić, że zakres kierunków ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos, uchwalonym w 2008 r., odpowiadał wymaganiom obowiązujących wówczas przepisów – ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W zakresie ustalanych kierunków zagospodarowania przestrzennego ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji zobowiązała gminy do określenia dodatkowo:

1. uwzględniających bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - 1) kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego,
 - 2) kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy;
2. obszarów wymagających remediacji oraz obszarów zdegradowanych.

Ustawa o rewitalizacji określiła zasady postępowania przy dokonywaniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wprowadzając je do art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika, że w celu oszacowania potrzeb terenowych dla rozwoju gminy:

1. formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych oraz prognoz demograficznych, (...) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

2. szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
3. szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
4. porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
5. określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6. w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Ustawodawca przewidział również, że działania wymienione powyżej (tj. w art. 10 ust. 5 ustawy) mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium. W ustawie ustalono także, że określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę perspektywę czasową „nie dłuższą niż 30 lat i niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%”.

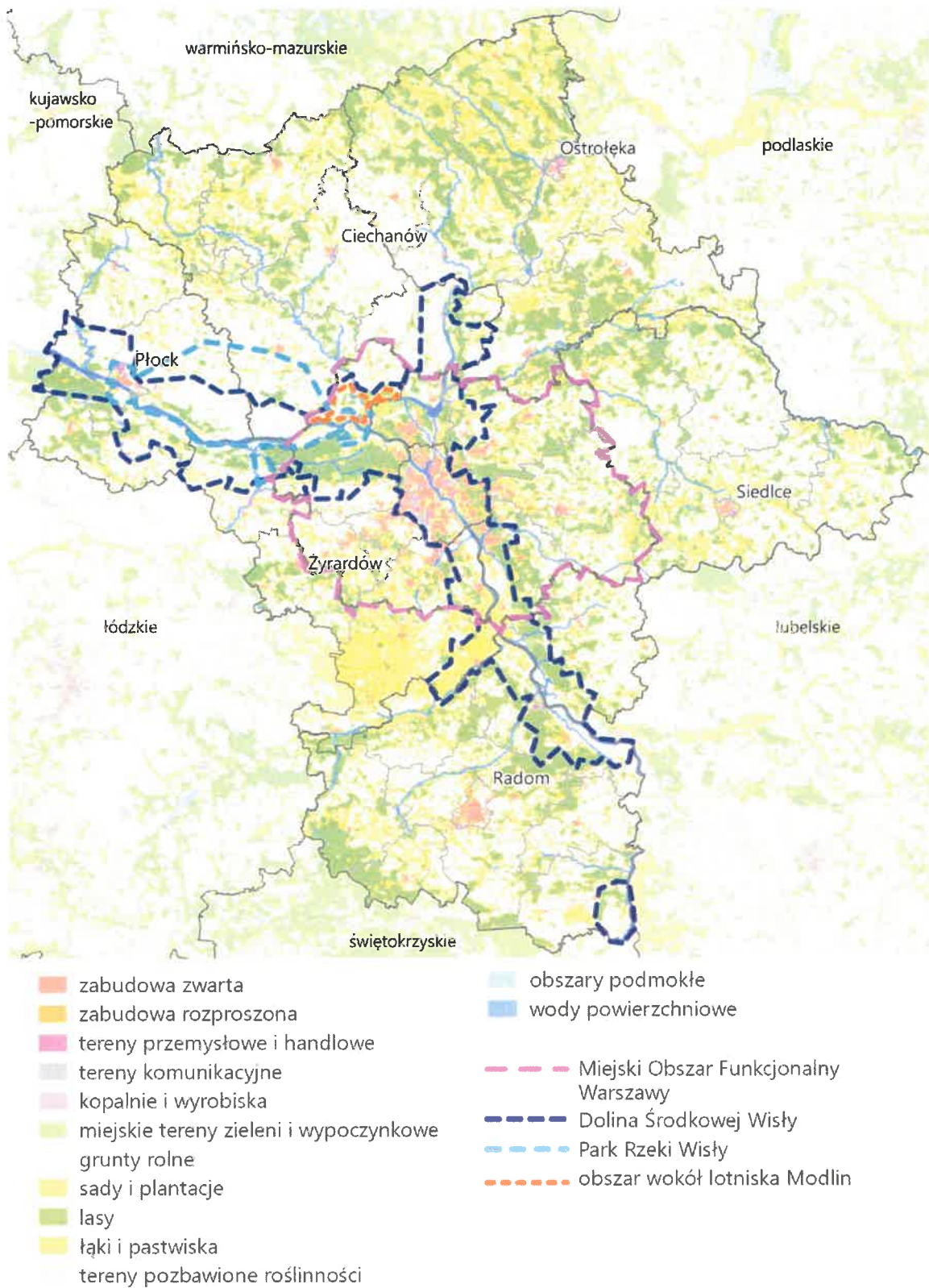
Przeprowadzona analiza wykazała, że pomimo zmian wprowadzanych wielokrotnie do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujące obecnie studium gminy Kampinos, nadal może pełnić rolę dokumentu, który określa politykę przestrzenną gminy. Biorąc pod uwagę fakt, że ustawa zmieniana była wielokrotnie (ostatnio w lipcu 2020 r., wchodzi w życie 13 listopada 2020 r.), dostosowanie studium do aktualnych przepisów ustawy byłoby niezwykle trudne, gdyż w procesie jego sporządzenia można byłoby się zapewne spodziewać kolejnych zmian ustawowych. W związku z tym oraz faktem, że ustawodawca nie zobowiązał samorządów do dostosowania obowiązujących dokumentów planistycznych do nowych przepisów, sporządzanie nowego dokumentu wyłącznie w tym celu nie uważa się za konieczne.

3. Zgodność studium z polityką przestrzenną województwa, określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Wykładnię polityki przestrzennej województwa stanowi Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjęty uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180). Jest to dokument, w którym zastosowano formułę zintegrowanego planowania rozwoju, ściśle wiążąc jego ustalenia z uchwaloną w 2013 r. Strategią rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r. uchwaloną uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r. Strategia i Plan stanowią dwa podstawowe dokumenty, wyznaczające kierunki rozwoju regionu w układzie przestrzennym. Potrzeba sporządzenia zmiany Planu Województwa Mazowieckiego z 2014 r, została stwierdzona w wykonanej w trybie art. 45 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jego ocenie. Prace nad planem rozpoczęto na podstawie uchwały nr 196/16 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany tego dokumentu. Działania te podyktowane były przede wszystkim istotnymi zmianami przepisów prawnych.

Plan stanowi element systemu planowania przestrzennego i pełni w nim funkcję koordynacyjną między planowaniem krajowym a planowaniem lokalnym. Plan nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan określa podstawowe elementy układu przestrzennego województwa, ich zróżnicowanie i wzajemne relacje, przenosząc jednocześnie na ten układ ustalenia Strategii. Plan oparto o zasadę planowania zintegrowanego, które łączy aspekty społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Planowanie to jest realizowane zgodnie z zapisami dokumentów strategicznych, planistycznych i programowych.



Ryc. 3. Struktury funkcjonalno-przestrzenne województwa mazowieckiego

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018

W dokumencie określono stan i wskazano kierunki rozwoju województwa Mazowieckiego, wśród jego struktur funkcjonalno-przestrzennych wyróżniając:

- **Miejski Obszar Funkcjonalny Warszawy** (dalej: MOFW), do którego zaadresowano działania zgodne z Planem MOFW;
- **Dolinę Środkowej Wisły**, dla której niezbędne jest zapewnienie równowagi pomiędzy potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego, działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu oraz wykorzystaniem gospodarczym Wisły zgodnie z ustawą Prawo Wodne;
- **Park Rzeki Wisły (Vistula River Park)**, do którego zaadresowano działania zgodne ze Studium Programowo-Przestrzennym dla terenów nadrzecznych Wisły położonych w województwie mazowieckim, w Regionie Wodnym Środkowej Wisły;
- **obszar wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa/Modlin**, do którego zaadresowano działania zgodne z Regionalnym zintegrowanym planem policentrycznego rozwoju obszarów wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa/Modlin.

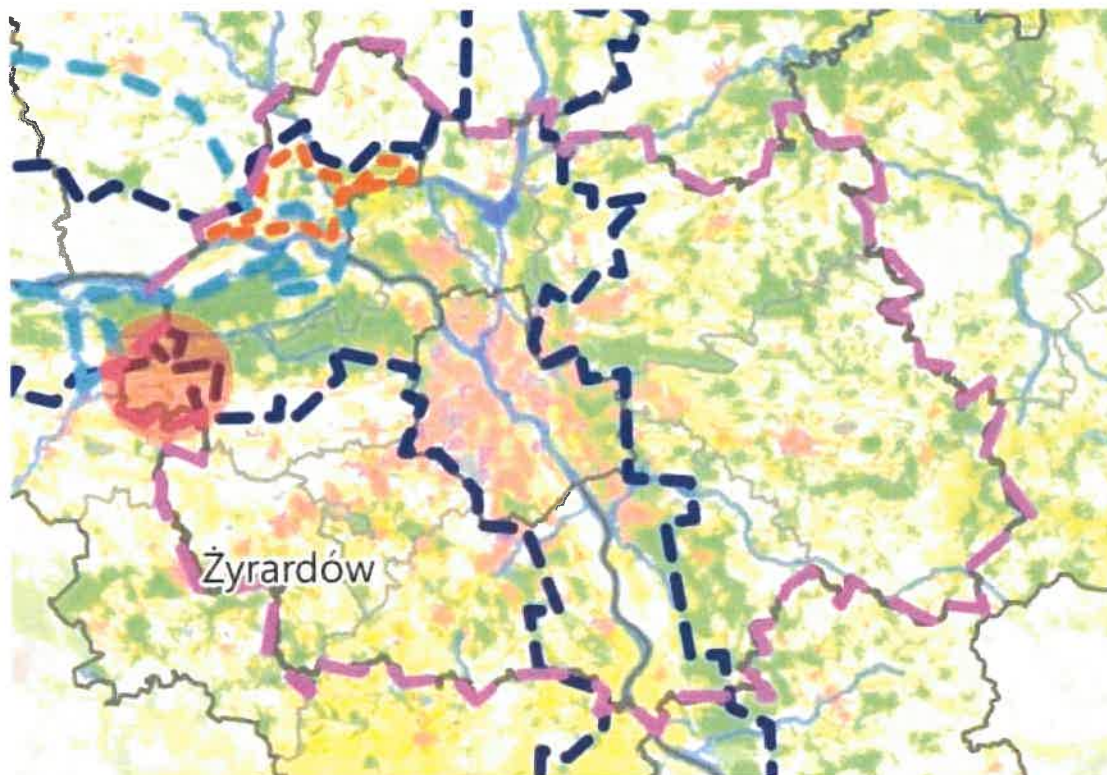
W Planie przyjęto zintegrowane podejście do prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczając obszary funkcjonalne, które zawierają się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w SRWM 2030. W ten sposób Plan jest spójny z ustaleniami KPZK 2030 oraz SRWM 2030. Zgodnie z KPZK 2030 i UoPiZP, w Planie określono następujące obszary funkcjonalne województwa mazowieckiego:

- **miejski obszar funkcjonalny Warszawy,**
- **obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług,**
- **wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych,**
- **wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych.**

Miejski obszar funkcjonalny zdefiniowano jako układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek; obejmujący zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Obszar ten wyznaczony w PZPWM według granic regionu statystycznego NUTS 2 Warszawskiego stołecznego i obejmuje on powiaty:

grodziski, legionowski, miński, nowodworski, otwocki, piaseczyński, pruszkowski, m. st. Warszawa, warszawski zachodni, wołomiński. Zasady zagospodarowania **MOFW** wyznacza **Plan MOFW**, będący integralną częścią PZPWM.

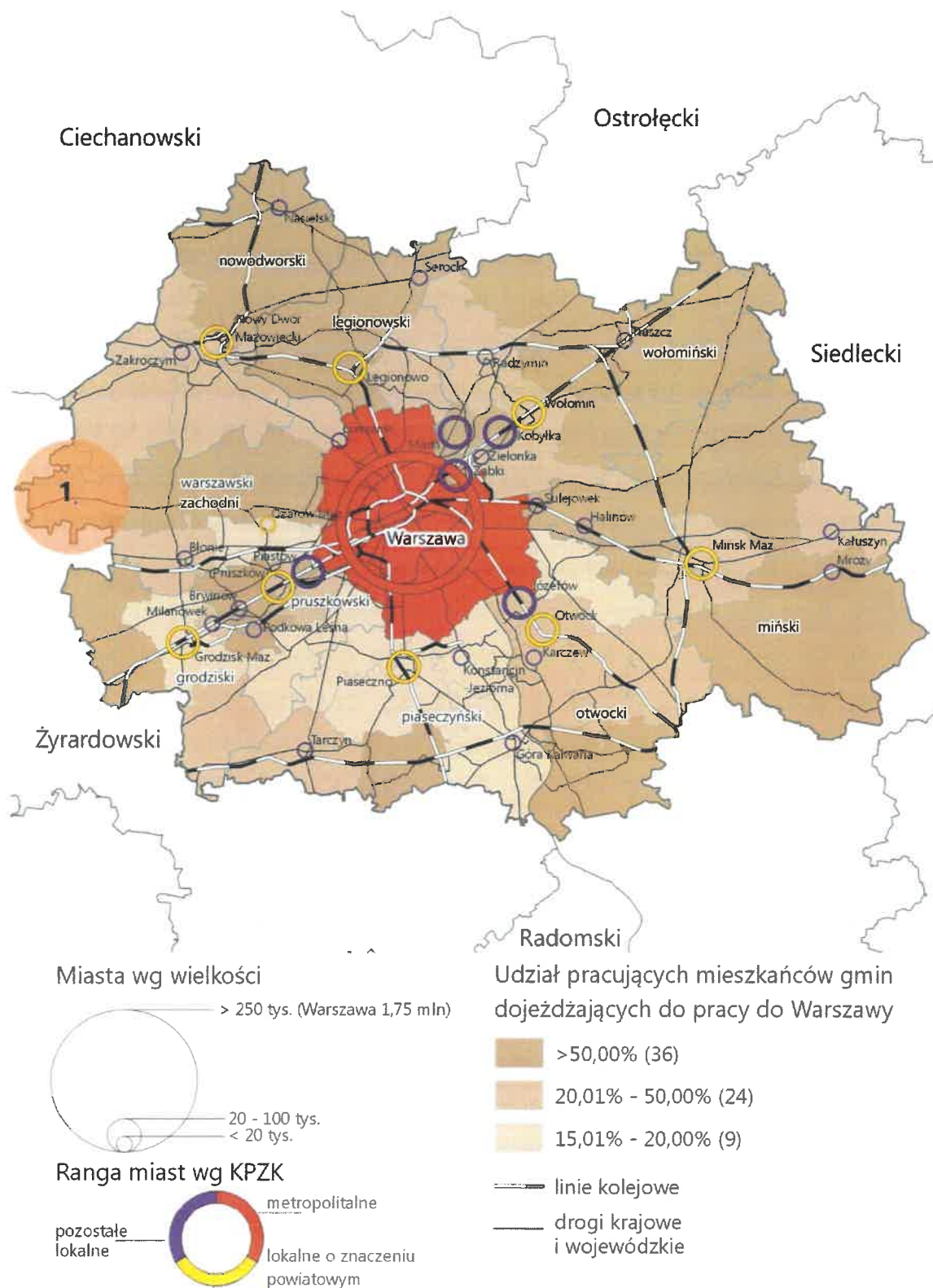
Gmina Kampinos położona jest na skraju **Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy** (Ryc. 4.)



Ryc. 4. Gmina Kampinos na tle MOFW.
Źródło: Opracowanie własne na podst. PZPWM 2018

Układ sieci osadniczej miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (Ryc. 5) tworzą:

- **Warszawa** jako rdzeń miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego, będąca także głównym i największym (1 764,6 tys. mieszkańców¹³⁸) ośrodkiem sieci osadniczej kraju;
- **9 miast o znaczeniu powiatowym**, z czego największymi (powyżej 50 tys. mieszkańców) są Pruszków (61,2 tys.¹³⁹) i Legionowo (54 tys.¹⁴⁰);
- **lokalne ośrodki „satelickie”**, zlokalizowane w strefie zewnętrznej ośrodka rdzeniowego.



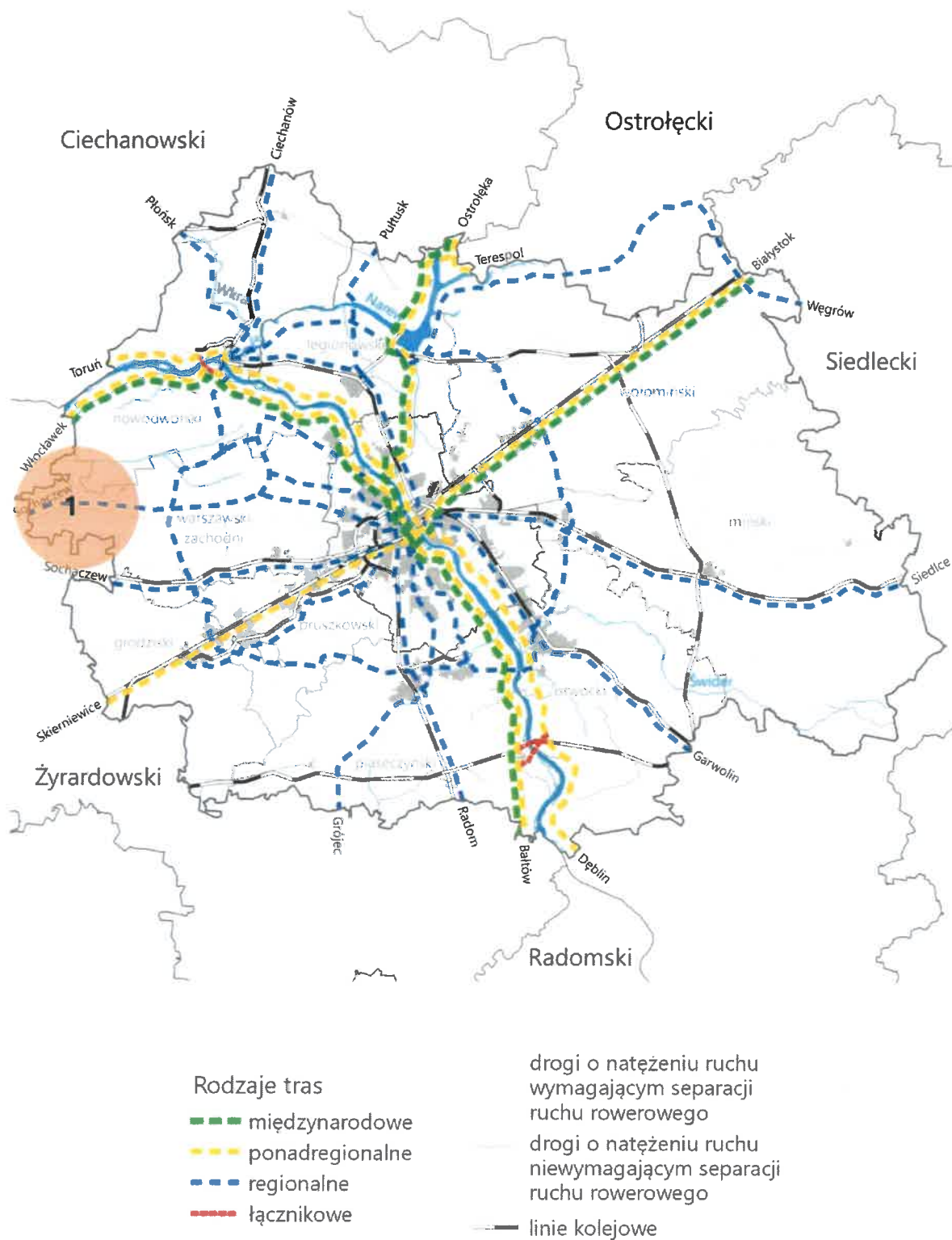
Ryc. 5. Podstawowe elementy sieci osadniczej MOFW. Gminę Kampinos oznaczono symbolem koła z nr 1.

Źródło: PZPWM 2018

Warszawa – ze względu na wielkość i pełnione funkcje – jest ośrodkiem silnie dominującym nad słabiej rozwiniętymi ośrodkami lokalnymi, a także wraz z terenami podmiejskimi miejscem intensywnych migracji ludności z całego województwa mazowieckiego oraz z innych regionów. W związku z tym, że suburbanizacja podwarszawska następuje głównie na terenach wiejskich, nie ma wpływu na wzmocnienie miast „satelickich”. **Zjawisko to dotyczy także położonej na skraju MOFW gminy Kampinos** – procesy urbanizacyjne tu obserwowane związane są z bliskością stolicy i mogą być trudne do powstrzymania. Gmina znalazła się w grupie obszarów, z których znaczny odsetek pracujących mieszkańców dojeżdża do Warszawy (przedział 20-50%). W PZPWM uznano, że kształtowaniu zintegrowanego układu osadniczego w MOFW służyć będą kierunki działań, określone w SRWM 2030, wśród których najważniejsze, mają istotne znaczenie dla wzmocnienia powiązań funkcjonalno-przestrzennych wewnątrz tego obszaru oraz wspieraniu zrównoważonego rozwoju ośrodków lokalnych. W celu poprawy ładu przestrzennego konieczne jest kontrolowanie procesów suburbanizacji. Niemniej ważne są działania dotyczące ochrony środowiska w zakresie kształtowania zielonego pierścienia wokół stolicy poprzez ochronę przed zabudową terenów stanowiących zaplecze żywicielskie i przyrodniczo-rekreacyjne.

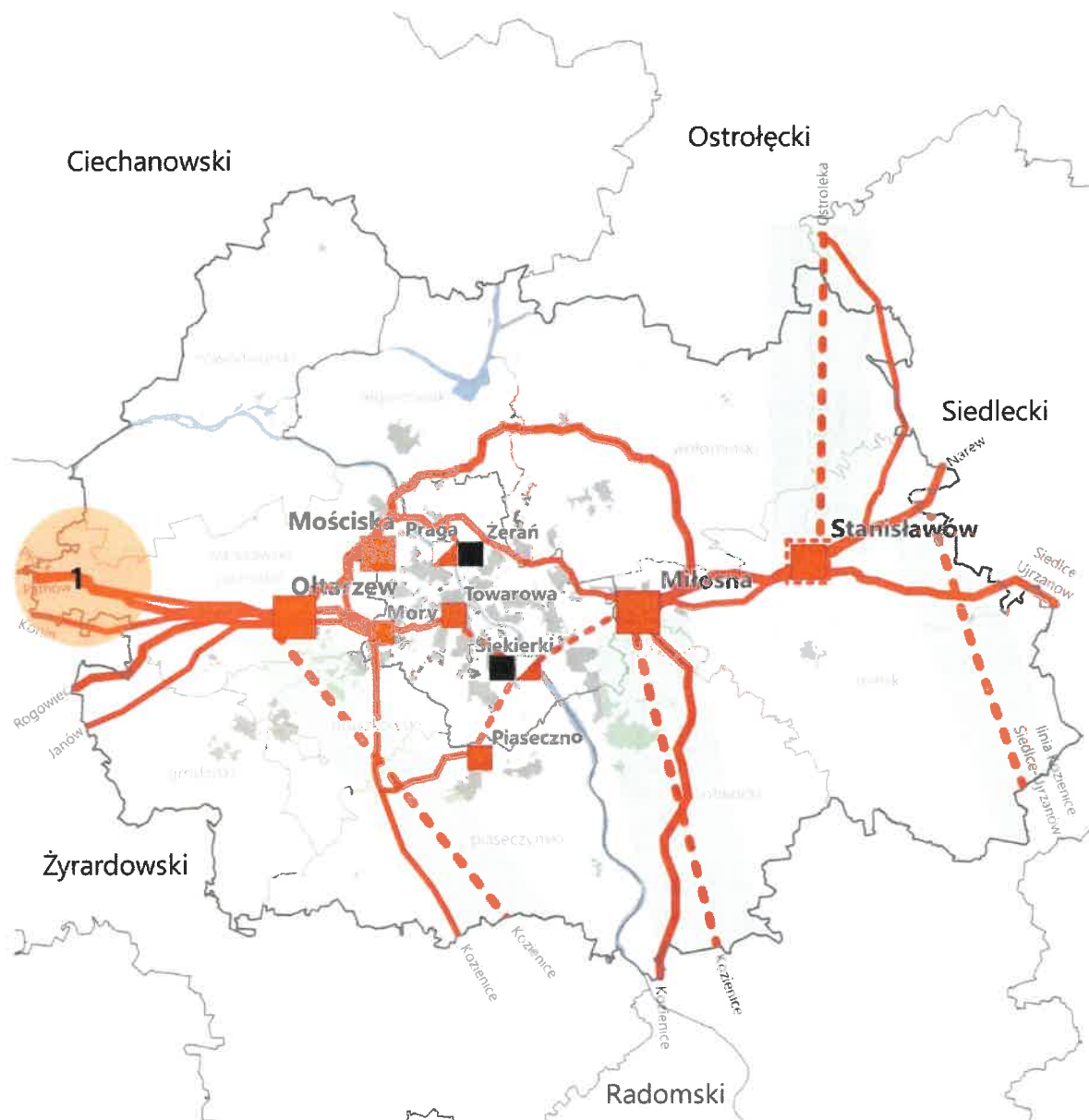
W zakresie ustaleń PZPWM dla obszaru gminy Kampinos, w stosunku do planu z 2014 r. zrezygnowano z budowy drogi 580-bis, jak i lekkiej kolei lokalnej z Warszawy w kierunku Sochaczewa. Jednocześnie plan utrzymuje drogę wojewódzką nr 580 w klasie drogi głównej i wskazuje na terenie gminy budowę regionalnej drogi rowerowej, w korytarzu do niej równoległym.

W zakresie ponadlokalnej infrastruktury technicznej na terenie gminy utrzymane zostają istniejące elementy systemu elektroenergetycznego – linie najwyższych napięć i rurociąg przesyłu produktów naftowych.



Ryc. 6. Planowana sieć szkieletowa dróg rowerowych. Gminę Kampinos oznaczono symbolem koła z nr 1.

Źródło: PZPWM 2018



Elementy systemu elektroenergetycznego istniejące:

- linie elektroenergetyczne 400 kV
- linie elektroenergetyczne 220 kV
- stacje elektroenergetyczne 400/220/110 kV
- stacje elektroenergetyczne 400/110 kV
- stacje elektroenergetyczne 220/110 kV
- elektrociepłownie przewidziane do włączenia w system przesyłowy

Inwestycje celu publicznego ustalone w dokumentach poziomu krajowego - rozmieszczenie orientacyjne*:

- budowa / przebudowa linii 400 kV
- budowa / przebudowa linii 220 kV
- inwestycje ustalone w specustawie przesyłowej
- budowa stacji w systemie 220 kV
- rozbudowa stacji w systemie 400 kV

* w przypadku inwestycji liniowych oznacza jedynie wskazanie punktów, które powinny być połączone planowaną linią elektroenergetyczną

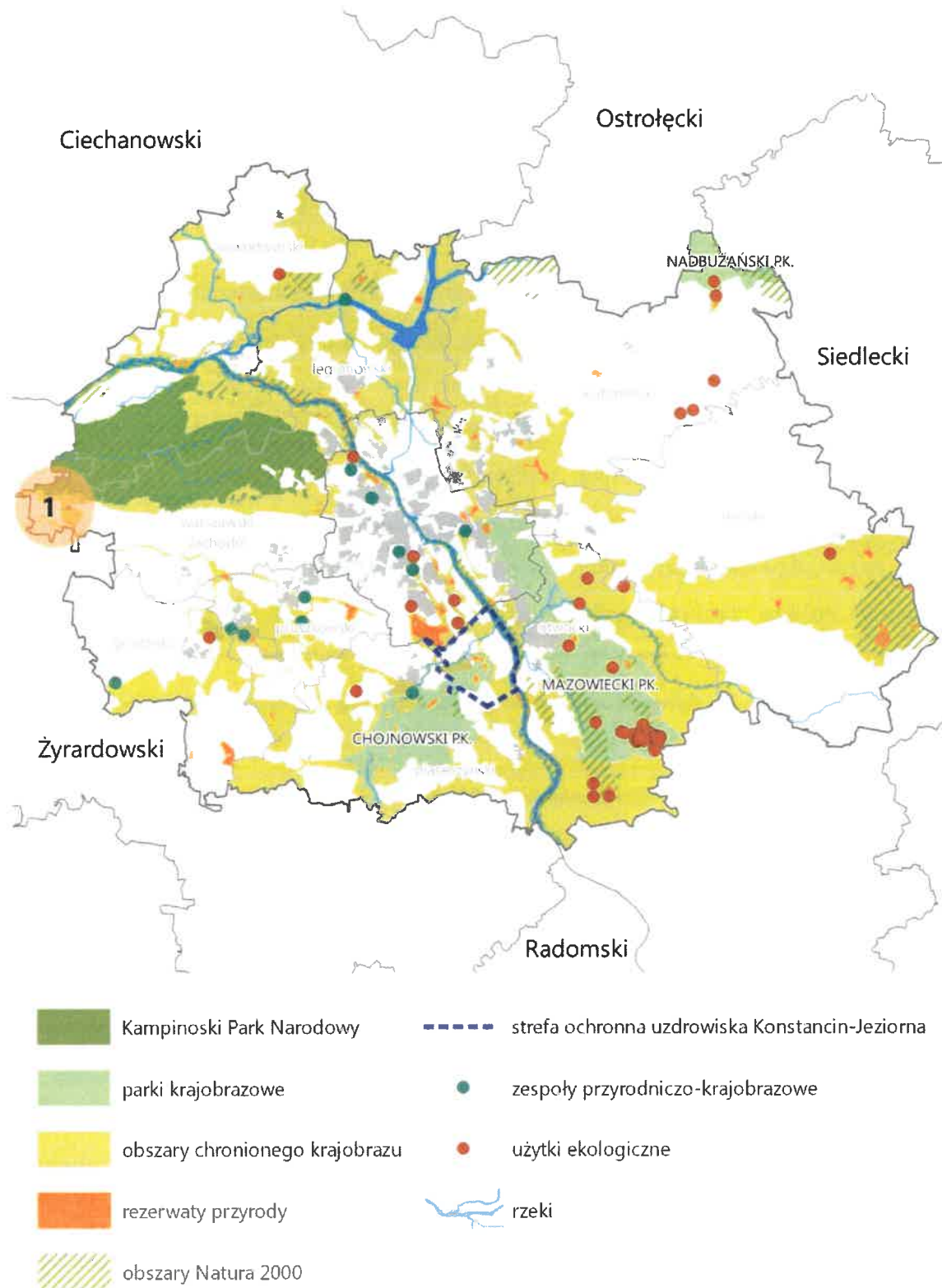
Ryc. 7. Najważniejsze elementy systemu elektroenergetycznego. Gminę Kampinos oznaczono symbolem koła z nr 1.

Źródło: PZPWM 2018

Ważne dla gminy Kampinos, są ustalenia z zakresu ochrony środowiska i zasobów przyrody. Obszar gminy obejmuje część Kampinoskiego Parku Narodowego – jedyne w Europie rezerwatu biosfery w sąsiedztwie metropolii. Znaczna część obszaru gminy objęta jest otuliną KPN i Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. KPN objęty jest również ochroną jako obszar Natura 2000. W PZPWM stwierdzono, że wszystkie obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, zajmujące blisko 43% jego powierzchni, mają istotne znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego MOFW. (Ryc. 8). Najcenniejsze przyrodniczo obszary tworzą system przyrodniczy, w skład którego wchodzi:

- **Kampinoski Park Narodowy**, obejmujący kompleks Puszczy Kampinoskiej wraz z zespołem unikalnych wydm śródlądowych i bagien, uznany przez UNESCO za rezerwat biosfery (**Rezerwat Biosfery Puszcza Kampinoska**);
- **74 rezerваты przyrody**, ustanowione w celu ochrony m.in. unikatowej flory i fauny, dobrze zachowanych zbiorowisk roślinnych, biotopów wodnych oraz form geomorfologicznych o powierzchni 8 533,2 ha (1,4% powierzchni MOFW), z tego **na terenie gminy Kampinos dwa obszary ochrony ścisłej – Przycmieni i Pożary**;
- parki krajobrazowe: Chojnowski, Mazowiecki oraz Nadbużański Park Krajobrazowy, którego fragment znajduje się w granicach powiatu wołomińskiego. Łączna ich powierzchnia na analizowanym obszarze wynosi ponad 23 tys. ha (ok. 4% powierzchni MOFW);
- obszary chronionego krajobrazu, które stanowią otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony i jednocześnie pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Jest to głównie **Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu**, położony we wszystkich powiatach miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy;;
- utworzone w ramach europejskiej sieci obszarów **Natura 2000** obszary specjalnej ochrony ptaków (6) oraz specjalne obszary ochrony siedlisk (26) dla ochrony gatunków zwierząt i siedlisk mających znaczenie dla Wspólnoty, w **gminie Kampinos – specjalny obszar ochrony PLC 140001 Puszcza Kampinoska**;
- 64 użytki ekologiczne;
- 12 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych o powierzchni około 220,7 ha;

- 1 866 pomników przyrody, z tego 21 obiektów w gminie Kampinos.



Ryc. 8. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego MOFW. Gminę Kampinos oznaczono symbolem koła z nr 1.

Źródło: PZPWM 2018

Funkcjonujący w stolicy oraz jej sąsiedztwie system przyrodniczy narażony jest na liczne zagrożenia wynikające głównie z działalności inwestycyjnej (wpływ na zmianę stosunków wodnych, niszczenie flory i fauny). Istotny problem stanowi też presja urbanizacyjna, a w przypadku obszarów objętych ochroną prawną – również presja rekreacyjna (niszczenie roślinności, zanieczyszczenie wód). **Oba te zjawiska dotyczą w znacznym stopniu gminy Kampinos.**

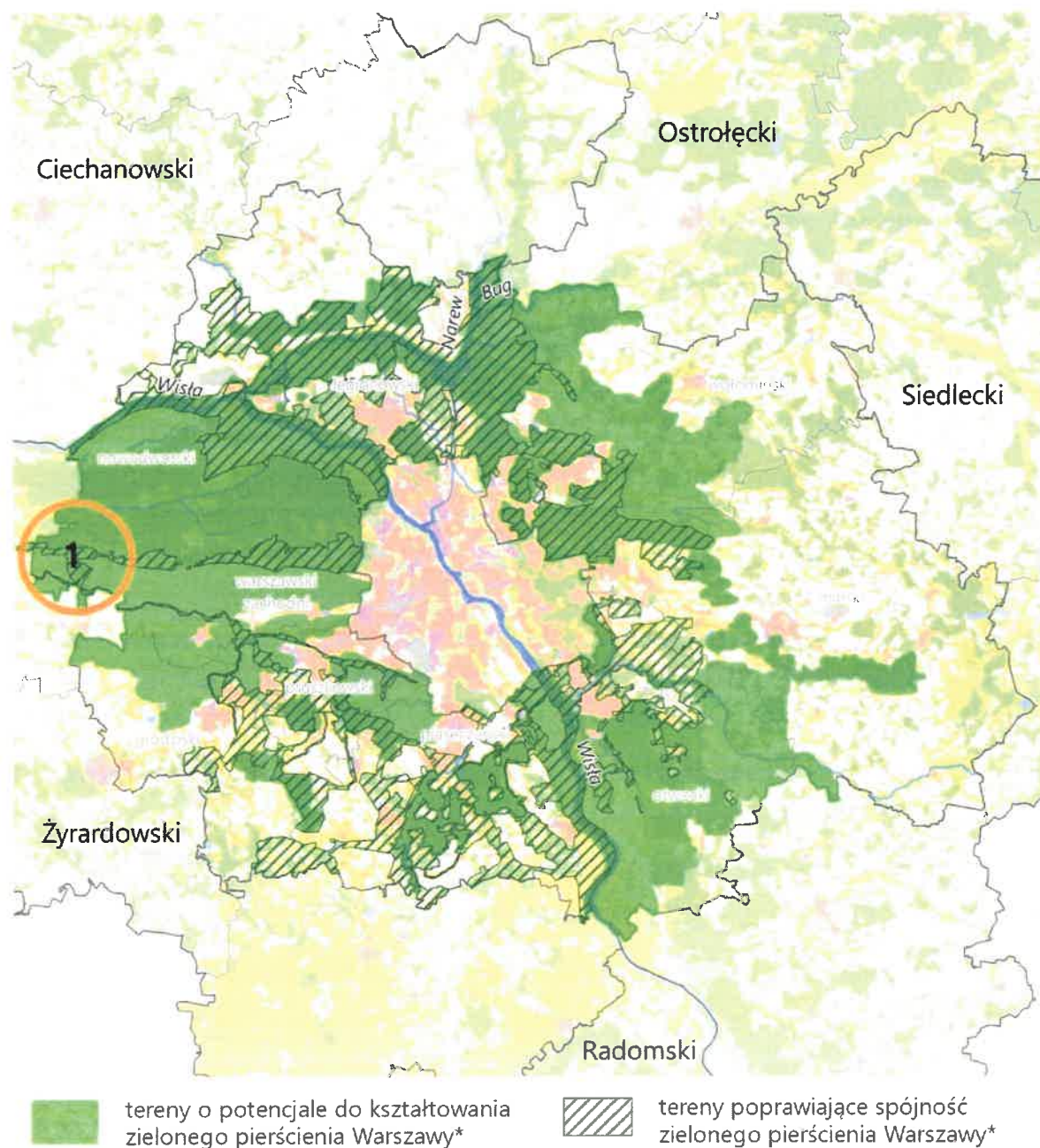
W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody w *Planie MOFW* określono się następujące działania:

- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami *UoOP*;
- regulację granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikacja i aktualizacja aktów prawnych ustanawiających te obszary;
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
- uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;
- właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na terenach chronionych;
- przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt;
- utrzymanie przestrzennej ciągłości przyrodniczej struktury Warszawy z systemem przyrodniczym terenów otaczających;
- włączanie obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia;
- ograniczanie degradacji terenów zieleni, w tym ochrona lasów miejskich jako ważnego elementu zielonej infrastruktury;
- wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym.

Gmina Kampinos znajduje się w obrębie Obszaru Metropolitalnego Warszawy, a cały powiat warszawski zachodni, w którym jest ona położona wskazany został w planie województwa jako obszar centralny o najniższym

poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego i o najniższym dostępie do dóbr kultury i usług.

Cała gmina Kampinos została również zaliczona do obszarów mających potencjał do kształtowania zielonego pierścienia Warszawy (Ryc. 9)



* wskazane tereny obejmują wybrane jednostki przyrodniczo-krajobrazowe oraz obszary chronione, których co najmniej 50% powierzchni znajduje się w zasięgu bufora o szerokości 20 km wokół Warszawy

Ryc. 9. Obszary z potencjałem do kształtowania struktury zielonego pierścienia Warszawy. Gminę Kampinos oznaczono symbolem koła z nr 1.

Źródło: PZPWM 2018

Kształtowanie i wzmocnienie zielonego pierścienia Warszawy ma się odbywać m.in. poprzez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych.

Gminy Kampinos dotyczą określone w planie MOFW ustalenia w zakresie ochrony lasów i gruntów rolnych:

- leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa zgodnie z *Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020* oraz w ramach rekultywacji nieużytków w celu przeciwdziałania fragmentacji lasów;
- ograniczanie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;
- uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne w Warszawie oraz w otoczeniu innych miast.
- przeciwdziałanie presji urbanizacyjnej na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu), w tym na Równinę Błońską oraz obszary nadwiślańskie;
- przeciwdziałanie erozji wietrznej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych;
- wdrażanie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez zwiększenie retencji wodnej obszaru.

Teren gminy Kampinos wskazywany jest jako obszar strategicznej produkcji rolniczej, w obrębie obszaru żywicielskiego sochaczewsko-grójeckiego. Plan województwa przewiduje dla tego obszaru:

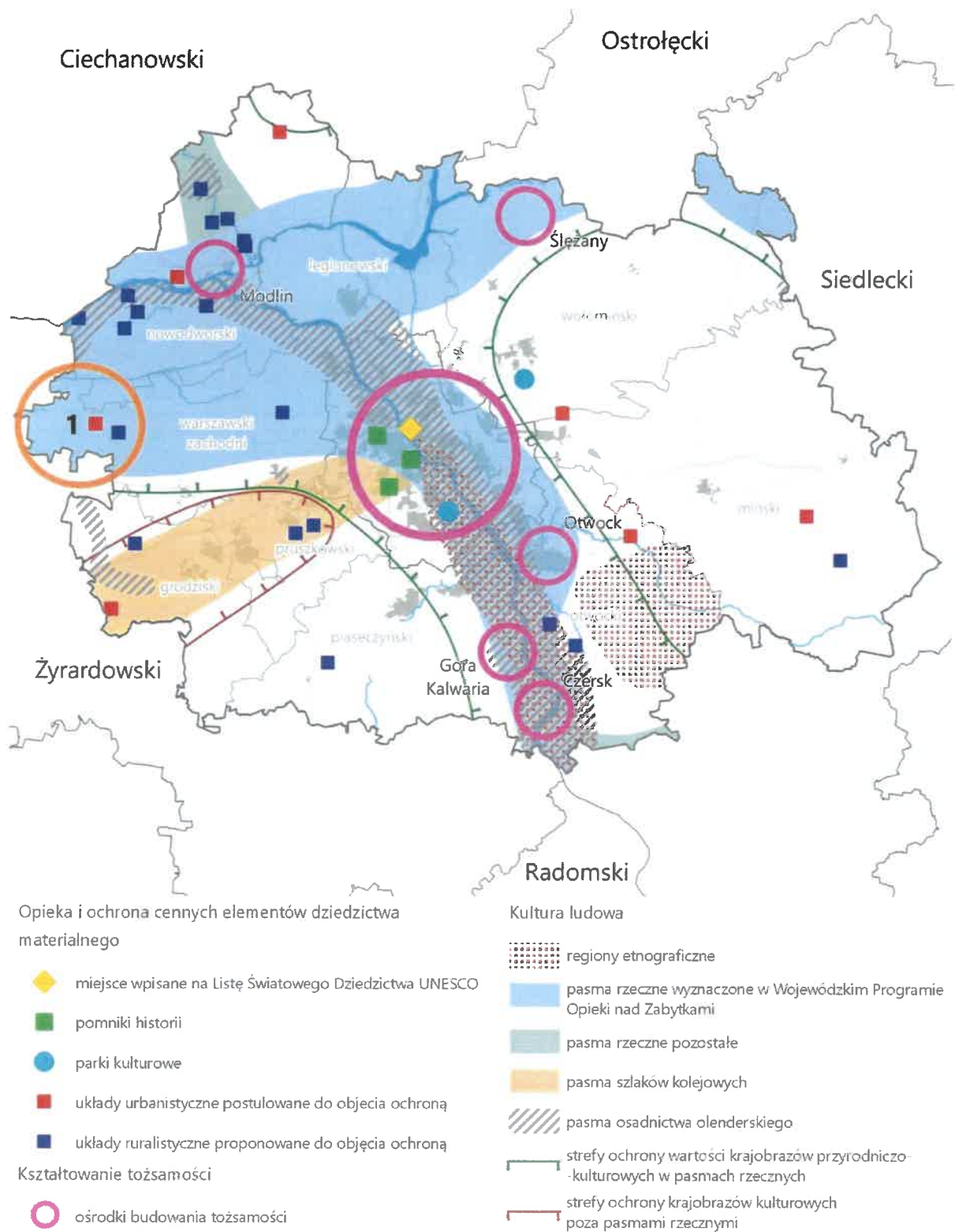
- ochronę przed presją urbanizacyjną elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej predestynowanych do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu, w tym ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w dokumentach planistycznych gmin;
- wspieranie działań na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw;

- utrzymanie terenów użytkowanych rolniczo (wraz z ich tradycyjnym krajobrazem), zwłaszcza w południowo-zachodniej części MOFW, jako elementu zielonego pierścienia wokół stolicy;
- wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej, szczególnie sadownictwa i warzywnictwa.

W dalszych pracach planistycznych i rozwoju zagospodarowania w gminie Kampinos wziąć należy również postulowane w planie MOFW działania, związane z ochroną wód i poprawą jakości powietrza:

- zwiększanie retencji wodnej poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych;
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);
- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych) oraz renaturalizację terenów przekształconych antropogenicznie (w szczególności dolin rzecznych);
- zagospodarowanie brzegów rzek zgodnie z wymogami ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego;
- zamianę paliw na niskoemisyjne i rozwój odnawialnych źródeł energii.

W zakresie ochrony krajobrazów kulturowych i dziedzictwa kulturowego w odniesieniu do gminy Kampinos postulowane do objęcia ochroną wskazywany jest układ urbanistyczny wsi Kampinos (jako układ historycznego miasta o XV w. lokacji) i układ ruralistyczny wsi Wiejca (Ryc. 10). Za dobro kultury współczesnej uznano Al. III Tysiąclecia w Granicy. Kampinoski Park Narodowy, położony częściowo w gminie Kampinos uznany został za cenny krajobraz kulturowy o randze międzynarodowej. Walory przyrodnicze i krajobrazowe predestynują gminę o rozwoju funkcji turystycznych. W oparciu o potencjał przyrodniczy, sieć szlaków turystycznych i kulturowych, z których dwa przebiegają przez gminę Kampinos (Szlak Chopinowski i Szlak Książąt Mazowieckich) oraz dróg rowerowych rozwijana powinna być turystyka aktywna i wypoczynkowa.



Ryc. 10. Opieka i ochrona dziedzictwa kulturowego MOFW. Gminę Kampinos oznaczono symbolem koła z nr 1.

Źródło: PZPWM 2018



Ryc. 11. Szlaki turystyczne MOFW. Gminę Kampinos oznaczono symbolem koła z nr 1.

Źródło: PZPWM 2018

Analizując przydatność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos do prowadzenia polityki przestrzennej zgodnej z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a w szczególności z Planem Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy, w którym się ona znajduje, należy stwierdzić, że przyjęta w studium struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy w ogólnym zarysie wpisuje się w politykę przestrzenną województwa. Konieczność ochrony wartości przyrodniczych i kształtowania racjonalnych struktur przestrzennych uwzględnia przyjęty w studium podział gminy na trzy, opisane pkt 1. *Informacje ogólne o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos* „strefy funkcjonalno – przestrzenne”.

W obecnie obowiązującym dokumencie zrezygnowano z budowy postulowanej w planie poprzednim, z 2014 r., lekkiej kolei lokalnej w kierunku Sochaczewa i budowy drogi wojewódzkiej nr 580-bis – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos nie wymaga zatem weryfikacji w tym zakresie. W przypadku przystąpienia do sporządzenia nowego studium, należałoby dokonać korekty granic Kampinoskiego Parku Narodowego i otuliny, zgodnie z ustalonymi przez RDOŚ, które w obowiązującym dokumencie wykazują z nimi drobne rozbieżności. Wyjaśnienia, ewentualnie korekty w oparciu o aktualne materiały geodezyjne, wymagają również granice studium w rejonie działek nr ew. 516 i 517 we wsi Kampinos oraz przebieg Kanału Olszowieckiego (jako Kanał Olszowiecki oznaczono rów melioracji szczegółowej przebiegający przez tereny wsi Koszówka, Kampinos, Komorów, Grabnik).

Czynniki te nie wywołują jednak konieczności zmiany obowiązującego dokumentu – granica KPN i otuliny ustalona jest w akcie nadrzędnym do studium gminy, niezależnie zatem od granicy wskazanej dość nieprecyzyjnie na opracowanym w skali 1:25 000 rysunku studium, obowiązują w tym zakresie ustalenia Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego, w którym zawarto m.in. szczegółowy opis granic Parku i ustanowionej tym przepisem otuliny. Obecnie granice te dostępne są już w formie cyfrowej, na portalu Global Resource Information Database i innych systemach informacji przestrzennej, w tym portalu Gminy Kampinos i Powiatu Warszawskiego Zachodniego. Pozostałe nieścisłości na rysunku studium

wynikają prawdopodobnie z małej dokładności rynku w skali 1:25000 oraz dużego stopnia ogólności map topograficznych na których rysunek ten został opracowany.

4. Przydatność studium dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy, w kontekście obowiązujących planów miejscowych

Za podstawowe kryteria oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Kampinos przyjęto:

1. Zgodność z obecnie obowiązującymi przepisami, regulującymi zakres merytoryczny i formalny planów miejscowych;
2. Zgodność z polityką przestrzenną gminy ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos;
3. Zgodność z aktualnymi potrzebami i oczekiwaniami mieszkańców, w kontekście składanych wniosków.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos obowiązuje od roku 2008 i od tego czasu na jego podstawie gmina realizuje swoją politykę przestrzenną. Na jej terenie obowiązują obecnie 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały Rady Gminy Kampinos	Data podjęcia uchwały
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragm. wsi Łazy)	XXVI/170/2001	20 września 2001 r.
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentów wsi Kampinos, Komorów, Łazy, Strzyżew)	XXIX/209/02	31 stycznia 2002 r.
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Podkampinos, nr ew. dz.: 110/5 – 110/12, 109/4 – 109/11)	XXXI/233/02	25 kwietnia 2002 r.
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Kwiatkówek, nr ew. dz.: 19/3 – 19/23, 21/1 – 21/12)	XXXI/234/02	25 kwietnia 2002 r.
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentów wsi: Józefów, Kampinos, Komorów, Kwiatkówek, Podkampinos, Prusy, Zawady)	XXXII/238/02	20 czerwca 2002 r.

6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragm. wsi Łazy)	XXXII/242/02	20 czerwca 2002 r.
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Pasikonie, nr ew. dz.: 25)	XXXII/243/02	20 czerwca 2002 r.
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragm. wsi Łazy)	XXXIII/246/02	26 września 2002 r.
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu Wola Pasikońska, nr ew. dz.: 185, 186, 134)	XXXIII/247/02	26 września 2002 r.
10.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Kampinos, nr ew. dz.: 322)	XXXIV/257/02	10 października 2002 r.
11.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (fragm. wsi Komorów)	XXXIV/258/02	10 października 2002 r.
12.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Zawady, nr ew. dz.: 56/18, 56/19, 56/23, 55/16)	VII/51/03	24 lutego 2003 r.
13.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Kampinos, nr ew. dz.: 68/1, 68/2)	VII/52/03	24 lutego 2003 r.
14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Podkampinos, nr ew. dz.: 106/1)	VIII/54/03	24 marca 2003 r.
15.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Podkampinos, nr ew. dz.: 34/2, 34/3)	IX/63/03	28 kwietnia 2003 r.
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Łazy Kolonia Ludwików, nr ew. dz.: 29/2, 29/3, 29/4, 29/6, 29/8)	XII/89/03	28 lipca 2003 r.
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu Wiejca, nr ew. dz.: 802 i część 804)	XII/91/03	28 lipca 2003 r.
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla terenu wsi Kampinos, nr ew. dz.: 70/1, 70/2)	XII/93/03	28 lipca 2003 r.
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu Kwiatkówek, nr ew. dz.: 18/2 – 18/21 i części 18/22)	XIII/98/03	27 sierpnia 2003 r.
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Zawady, nr ew. dz.: 49/8 i 49/10)	XIII/99/03	27 sierpnia 2003 r.
21.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Kwiatkówek, nr ew. dz.: 1)	XIII/100/03	27 sierpnia 2003 r.
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Wiejca, nr ew. dz.: 506/2, 506/3, 509/2, 509/4, 507 i części 511)	XV/115/03	27 października 2003 r.
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentu wsi Gnatowice Stare, nr ew. dz.: 112-118 i 122)	XXVI/176/04	28 października 2004
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla wsi Gnatowice Stare, z wyłączeniem działek nr ew.: 112-118 i 122)	XLVII/283/06	31 lipca 2006 r.
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Podkampinos w gminie Kampinos	LIV/248/10	6 września 2010 r.

26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Łazy Kolonia Ludwików	VIII/36/11	31 maja 2011 r.
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szczytno w gminie Kampinos	XV/55/11	30 listopada 2011 r.
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Wiejca	XV/56/11	30 listopada 2011 r.
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kampinos w gminie Kampinos	XLI/180/13	11 września 2013 r.
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kampinos A, część 1a	XLI/181/13	11 września 2013 r.
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Komorów w gminie Kampinos	LXVII/322/18	9 października 2018 r.
32.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Budki Żelazowskie	LXVII/323/18	9 października 2018 r.
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos	XXV/156/20	28 września 2020 r.

Pomimo dużej ilości obowiązujących planów, pokrycie nimi terenu gminy jest niewielkie. Większość z nich dotyczy niewielkich obszarów (kilku, lub nawet jednej działki) i biorąc pod uwagę dokonane podziały geodezyjne została już, w znacznej części zrealizowana. W obrębie terenów objętych największymi planami tj. położonych we wsi Wiejca, Gnатовice Stare, Szczytno, Łazy, Komorów (zarówno w planie z 2002 r., jak i uchwalonym w 2018 r.), Budki Żelazowskie w dalszym ciągu istnieją znaczne rezerwy przestrzenne dla nowych inwestycji, głównie mieszkaniowych i mieszkaniowych z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. Ocenia się, że plany te zrealizowane zostały w znikomym stopniu, od około 30% w przypadku planu dla wsi Wiejca (przeważa tu zabudowa jeszcze sprzed uchwalenia planu), do niespełna 10% (np. wieś Komorów plan 2002 r., wieś Łazy plan 2001 r.).



Ryc. 12. Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiejca z 2011 r. nadal pozostają zabudowane w pasie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580, utrzymując jedną linię zabudowy. (Uchwała Nr XV/56/11 Rady Gminy Kampinos)



Ryc. 13. Teren we wsi Łazy objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2001 r. został sparcelowany, ale nie jest jeszcze zabudowany (Uchwała Nr XXVII/170/01 Rady Gminy Kampinos).



Ryc. 14. Podobna sytuacja – teren we wsi Komorów objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. uległ parcelacji, ale nie został zabudowany (Uchwała Nr XXXIV/258/02 Rady Gminy Kampinos).

Obowiązujące plany uchwalane były sukcesywnie, od roku 2001 do 2013, sporządzane były zatem w trybie różnych przepisów – do końca 2003 r. uchwalano plany procedowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414). Plany te stanowią większość obowiązujących w gminie dokumentów (pozycje 1-22 w tabeli). Większość z nich była uchwalona jeszcze przed sporządzeniem pierwszej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (2004 r.).

Zakres merytoryczny planów sporządzanych zgodnie z ustawą z 1994 r. był dość elastyczny – w ustawie nie definiowano obowiązkowego zakresu planów, pozostawiając sporządzającym decyzję, które z wymienionych w niej grup ustaleń zostaną w planie użyte. W art. 10.1. ustawodawca zawarł katalog ustaleń, wprowadzanych „w zależności od potrzeb” do planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny użyteczności publicznej oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 11) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

Obowiązkowo do planu należało dołączyć prognozę skutków wpływu jego ustaleń na środowisko przyrodnicze. Obligatoryjne było również ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu. Brak obowiązku sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu powodował często nieuwzględnianie w budżetach gmin inwestycji, do których zobowiązywały się plany te uchwalając (budowa dróg, infrastruktury technicznej i innych inwestycji gminnych).

Nieco inna niż obecnie była również sama procedura sporządzenia planu, która przewidywała ograniczoną partycypację społeczną, polegającą na zawiadamianiu o terminie wyłożenia planu do publicznego wglądu jedynie właścicieli nieruchomości, których interes prawny naruszać mogły ustalenia planu,

tych, od których mogła być pobrana opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości oraz osób, których wnioski nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Właścicielom nieruchomości z kolei przysługiwało prawo złożenia protestów lub zarzutów do projektu planu, a nieuwzględnienie tych ostatnich wstrzymywało procedurę sporządzenia planu do czasu rozpatrzenia ich przez sąd administracyjny.

Plany sporządzone w trybie ustawy z 1994 r. nadal obowiązujące w gminie Kampinos są dokumentami dość ogólnymi, w większości dotyczą niewielkich obszarów, a celem ich sporządzenia była najczęściej zmiana przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz rozbudowa bądź korekta układu drogowego. W niektórych planach wskazano także tereny usługowe i produkcyjne oraz tereny pod zabudowę letniskową. W większości dokumentów zasady podziału na działki budowlane zostały określone na rysunkach planu, chociaż w części podano również minimalne powierzchnie działek budowlanych. We wszystkich planach ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w obrębie działek (60-70%), maksymalny wskaźnik zabudowania terenu.

Ogólnie rzecz biorąc, plany te były sporządzone zgodnie z obowiązującymi w czasie ich opracowywania przepisami prawa, chociaż co do niektórych ustaleń już w czasie ich uchwalania można było mieć wątpliwości. I tak np. wprowadzony w kilku planach zakaz podziałów działek (np. poz. 4, 13, 19, 20 w tabeli) jest i był niezgodny z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. nr 115, poz. 741). Uchwalone w trybie ustawy z 1994 r. plany zostały już częściowo zrealizowane, przynajmniej jeżeli chodzi o wydzielenie działek budowlanych, a prawo nie działa wstecz, wobec czego ocena poprawności tych dokumentów jest raczej bezprzedmiotowa. Są one nadal prawem lokalnym, choć być może niedoskonałym i odbiegającym od dzisiejszych standardów, a tereny nimi objęte stanowią pokaźną rezerwę rozwojową gminy.

Plany uchwalane od roku 2004 (pozycje w tabeli od 23 do 32) sporządzone były już w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ostatni t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), chociaż w czasie ich uchwalania obowiązywały różne wersje ustawy (do czasu zakończenia prac nad niniejszym opracowaniem w życie weszło ponad 40 aktów

prawnych zmieniających ją w różnym zakresie). Zgodnie z art. 15, ust. 1. ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Zakres obowiązkowych ustaleń planu określa art. 15 ust. 2 w następujący sposób (na podst. tekstu z 2003 r.):

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z zapisami ust. 3 tego artykułu, w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Katalog ustaleń planistycznych jest więc szeroki, a dodatkowo sprecyzowany w akcie wykonawczym do ustawy, którym jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, a w szczególności wymogi dotyczące:

- 1) materiałów planistycznych;
- 2) skali opracowań kartograficznych;
- 3) stosowanych oznaczeń;
- 4) nazewnictwa;
- 5) standardów;
- 6) sposobu dokumentowania prac planistycznych.

W § 4 rozporządzenia ustawodawca określił wymogi dotyczące stosowania odpowiednich standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego. Brzmia one następująco:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.),

b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;

7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub

maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacja ulic i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;

10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;

11) ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, powinny zawierać opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;

12) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;

13) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Zgodnie z § 7 rozporządzenia projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać, m.in.:

Wg pkt 6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

Wg pkt 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;

Wg pkt 8) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;

Wg pkt 9) w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.

Ustawa i przywołane wyżej rozporządzenie wprowadzają wymóg wykonywania projektów planów na mapach w skali 1:1000, a wyjątkowo w skali 1:2000, jednak żadnych dodatkowych wskazań, co do szczegółowości stosowania wymaganych ustaleń nie podaje się.

Poddane analizie plany miejscowe uchwalane w gminie Kampinos od 2004 r. sporządzone były na podstawie przywołanych wyżej przepisów, a ich zakres merytoryczny i formalny należy uznać za zgodny z wymaganiami ustawy i rozporządzenia. Wielokrotne zmiany ustawy, o których już wspomiano oraz ewoluujące orzecznictwo pozwoliłyby znaleźć w tych dokumentach szereg ustaleń, które byłyby wątpliwe, gdyby plany te były uchwalane obecnie, np. definiowanie w treści uchwały pojęć, które zdefiniowane są już w powszechnie obowiązujących przepisach (powierzchnia biologicznie czynna, wskaźnik intensywności zabudowy, reklama, szyld, odnawialne źródła energii) czy określanie terenów dróg publicznych jako „przestrzeni publicznych” chociaż nie były one jako takie wskazywane w studium

Nie są to jednak usterki dyskwalifikujące te dokumenty jako akty prawa lokalnego, szczególnie wobec przepisów art. 28 ustawy, zgodnie z którymi jedynie „istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego lub miejscowego planu rewitalizacji, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.”

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym do planów, które są sporządzane obecnie dołączyć należy uzasadnienie, w którym przedstawia się w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4,
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zakres obowiązkowych ustaleń planu został również zmieniony, szczególnie w pkt 3, 4, 6 i 7 ust. 2 art. 15, które mają obecnie następujące brzmienie:

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - a) zasady kształtowania krajobrazu;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

Poszerzył się również zakres ustaleń fakultatywnych planu określony w art. 15 ust. 3, które mogą obejmować dodatkowo:

- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej,

linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Zgodnie z tymi zmianami ustawowymi powinny być już formułowane ustalenia planów uchwalonych ostatnio, tj. trzech planów z 2018 r. – dla fragmentu wsi Komorów (Uchwała Nr LXVII/322/18) i dla fragmentu wsi Budki Żelazowskie (Uchwała Nr LXVII/323/18) oraz dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos (Uchwała XXV/156/20). Pewne wątpliwości budzi formuła lub treść ustaleń tych planów, jednak zostały one opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a tym samym należy je uznać za prawomocne akty prawa lokalnego. Szczegółowe uwagi do tych planów, być może do wykorzystania przy sporządzaniu w przyszłości nowych opracowań planistycznych, zamieszczono w osobnym dokumencie.

Analiza ustaleń obowiązujących na terenie gminy Kampinos miejscowych planów pod kątem ich zgodności z przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego pozwala stwierdzić, że pomimo licznych zmian w przepisach, plany te nadal mogą służyć jako narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy. Ustawodawca zachował jako prawomocne plany miejscowe sporządzone po 1994 r. Zmiany w przepisach dotyczą dokumentów planistycznych, które są lub będą dopiero sporządzane – dokumenty te muszą uwzględniać stan prawny aktualny na dzień ich uchwalania, jednak nie ma obowiązku zmiany istniejących planów tylko w celu dostosowania ich do ciągle zmienianej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czy pojawiających się spec-ustaw. Pewne wątpliwości budzą tu plany uchwalone w 2018 r., które wykazują szereg drobnych usterek, jednak wobec faktu opublikowania ich w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i braku rozstrzygnięć nadzorczych ze strony Wojewody, należy uznać je za spełniające standardy aktów prawa lokalnego.

Działalność inwestycyjna w gminie Kampinos prowadzona jest zarówno na podstawie planów miejscowych, sporządzanych na podstawie różnych przepisów, jak i na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jest to sytuacja niekorzystna dla gospodarowania przestrzenią gminy – plany miejscowe są jedynym skutecznym narzędziem realizacji polityki przestrzennej zapisanej w studium. W dalszych pracach planistycznych należałoby dążyć do zakończenia procedury planistycznej w planie już rozpoczętym i sporządzenia planów miejscowych dla terenów wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zestawienie planów uchwalonych z rysunkiem studium „Instrumentalizacja polityki przestrzennej” wykazuje, że do sporządzenia zgodnie z nim pozostało jeszcze kilkanaście planów, chociaż wg ustaleń studium lista obszarów wskazanych w nim do objęcia planami ma charakter otwarty i nie ogranicza gminy w jej „władztwie planistycznym”. W studium wskazano jeden obszar do obowiązkowego sporządzenia planu (część tego obszaru znajduje się w granicach już uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kampinos w gminie Kampinos, uchwała nr XLI/180/13 Rady Gminy Kampinos z dnia 11.09.2013 r.) a pewne obszary, jako takie, na których z różnych względów powinny plany być sukcesywnie sporządzane i są to:

- 1) teren o funkcji usług z zakresu turystyki i rekreacji oraz funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu projektowanego zbiornika retencyjno-rekreacyjnego „Gnatowice – Zawady” – plan nie uchwalony;
- 2) teren o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Szczytnie – plan uchwalony;
- 3) teren o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej w Skarbikowie – nie uchwalony;
- 4) teren o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Podkampinosie – plan nie uchwalony;
- 5) teren o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej w Kampinosie A – w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kampinos A, część Ia;
- 6) ÷ 24) tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w różnych rejonach gminy, w różnym zakresie objęte uchwalonymi planami miejscowymi na terenach: 18, 19, 20, 21, 22, 23 i w całości na terenach 6, 10, 13, 14, 15, 16.

W studium ustalono ponadto, że wskazane 24 obszary są jednocześnie obszarami wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z tym wprowadzono obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całych wyznaczonych w studium obszarów, bez możliwości ich dzielenia i etapowania.

5. Wnioski mieszkańców dotyczące zmian w przeznaczeniu terenów

Zarówno w trakcie sporządzania planów, jak i już po ich uchwaleniu do Urzędu Gminy wpływały i nadal wpływają wnioski od Właścicieli nieruchomości, dotyczące zarówno terenów objętych planami, jak i takich, które leżą poza ich granicami. Rozmieszczenie złożonych w latach 2016 – 2020 wniosków ilustruje Załącznik nr 2. Od czasu ostatniej analizy do Urzędu Gminy wpłynęły 4 wnioski. Pierwszy z nich dotyczy sporządzenia nowego planu miejscowego dla działek w obrębie Podkampinos, położonych w rejonie koncentracji wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Drugi wniosek dotyczy zmiany studium (rejon cmentarza), trzeci zmiany studium, a następnie planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XLI/180/13 Rady Gminy Kampinos z dnia 11 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kampinos w gminie Kampinos i wprowadzenia na terenie nim objętym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Wniosek czwarty dotyczy zmiany przeznaczenia terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie uchwalonym Uchwałą Nr XXXII/238/02 z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos.

Wnioski, które dotyczą terenów objętych planami były rozpatrywane w trakcie procedury ich sporządzania, wnioski o zmianę planów lub złożone do terenów dla których gmina zamierza sporządzić plany, powinny być rozpatrzone na odpowiednim etapie procedury planistycznej. **Zamierzenia inwestycyjne mieszkańców są często rozbieżne z polityką przestrzenną zapisaną w studium, nie mogą być zatem uwzględnione w planach miejscowych do czasu zmiany tego dokumentu. Liczne wnioski obejmują działki, rozproszone właściwie na całym obszarze gminy, a ich uwzględnienie poprzez przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych, mających na**

celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych byłoby sprzeczne również z konstytucyjną zasadą zrównoważonego rozwoju.

Zmiany ustawowe z października 2015 r. zobowiązały sporządzających studia do zbadania „potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”. Wymaganie przez ustawodawcę określenia rzeczywistych potrzeb terenowych pod nowe inwestycje, może doprowadzić wreszcie do korekty nierealnych i niezwykle rozrzutnych w tym względzie zamierzeń samorządów gminnych. Według szacunków zespołu ekspertów zasoby terenów przeznaczonych w uchwalonych planach pod zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną wynoszą 1 214 945 ha i pozwalają na osiedlenie w Polsce 77 mln ludzi, a rezerwy terenów mieszkaniowych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin wynoszą 4 388 260 ha i dają miejsce dla około 316 milionów mieszkańców (dane na 2010 r.). Biorąc pod uwagę obroty na rynku budowlanym tereny w planach miejscowych zaspokajają potrzeby mieszkaniowe Polaków na ponad 900 lat, a w studiach na około 3 300 lat¹.

Prawidłowo przeprowadzona ocena rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy ma niezwykle istotne znaczenie nie tylko dla finansów gminy, ale także, a może przede wszystkim dla ochrony wartości przyrodniczych – zbyt wiele terenów budowlanych powoduje rozpraszanie się wokół terenów chronionych zabudowy, często pozbawionej pełnego uzbrojenia technicznego. Bardzo trudno jest jednak przywrócić w planach miejscowych niebudowlane przeznaczenie terenów – pociągnęłoby to za sobą nie tylko skutki finansowe dla samorządów, ale należałoby się również spodziewać olbrzymiego sprzeciwu ze strony właścicieli nieruchomości. Zmiany w studiach nie miałyby skutków finansowych, jednak

¹ Przedstawione dane pochodzą z prezentowanego m.in. na Kongresie Budownictwa opracowania przygotowanego przez interdyscyplinarny zespół, w którego skład weszli prawnicy, socjologowie, architekci, urbaniści, samorządowcy, deweloperzy i działacze organizacji pozarządowych: M. Chachulski, A. Kozińska-Bałdyga, J. Koziński, A. Nielicki, Ł. Madej, A. Olbrysz, I. Zachariasz: *Doktryna swobody budowlanej – aspekty ekonomiczne i urbanistyczne*, 2012 r. <http://www.kongresbudownictwa.pl>

również w tym przypadku trudno spodziewać się poparcia społecznego dla ograniczania terenów budowlanych.

6. Gospodarowanie przestrzenią na terenach pozbawionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Jednym z celów wprowadzenia w życie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było między innym tworzenie warunków do wzrostu gospodarczego, poprzez likwidację barier utrudniających i spowalniających procesy inwestycyjne w budownictwie. Za takie bariery, wynikające z obowiązującego do 2003 r. prawa uznawane były między innymi:

- dla inwestorów – konieczność potwierdzania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w decyzji administracyjnej poprzedzającej wydanie pozwolenia na budowę,
- dla samorządów gminnych – długotrwałość sporządzania planu miejscowego spowodowana możliwością dwukrotnego zaskarżania do NSA ustaleń planu,
- dla właścicieli nieruchomości – brak możliwości korzystania z nieruchomości, spowodowany wieloletnim rezerwowaniem w planach gruntów prywatnych pod dotychczas niezrealizowane inwestycje,
- dla ładu przestrzennego – zbyt mała albo zbyt duża szczegółowość planów, które powstały przed wejściem w życie ustawy z 7 lipca 1994 r.

Ustawodawca przewidział sytuację, w której znalazła się część gmin po dniu 1 stycznia 2004 r., w którym plany miejscowe uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. utraciły moc prawną. Dla terenów, na których obecnie brak jest obowiązującego planu miejscowego, decyzje administracyjne służące realizacji polityki przestrzennej wydawane są w trybie przewidzianym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z pominięciem systemowych narzędzi kształtowania ładu przestrzennego, czyli opracowań planistycznych różnych szczebli. W ustawie została zmieniona dotychczasowa procedura lokalizowania inwestycji w przypadku braku planu miejscowego. Procedura ta, zgodnie z założeniami ustawy została uproszczona i teoretycznie podporządkowana zasadom ładu przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego decyzja o pozwoleniu na budowę musi zostać poprzedzona

uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja taka może zostać wydana jedynie wówczas, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań, dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, teren ma dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu jest wystarczające, jest on objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W praktyce oznacza to, że każda działka może zostać zabudowana – ustawodawca nie określił maksymalnego zasięgu „sąsiedztwa”, dostęp do drogi publicznej możliwy jest poprzez służebność przejazdu lub drogę wewnętrzną, uzbrojenie terenu można zapewnić prawie w każdym przypadku (własna studnia i szambo, indywidualny system grzewczy, sieć elektroenergetyczna jest najczęściej dostępna), grunty rolne w miastach już nie istnieją a na wsiach chronione i to dość nieskutecznie, są tylko grunty klas I-III. Zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych². Ochrona ta polega na ograniczeniu zmian przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele budowlane, które są zasadniczo możliwe w trybie planu miejscowego. Analiza kolejnych edycji ustawy pozwala na stwierdzenie, że ochrona ta na przestrzeni ostatnich trzydziestu lat jest coraz słabsza. Problem stał się szczególnie poważny wobec zmian legislacyjnych³, obowiązujących od dnia 1 stycznia 2009 r., które polegały na ustawowym „odrolnieniu” wszystkich gruntów w granicach administracyjnych miast oraz zlikwidowaniu wymogu uzyskania zgody wojewody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IV, niezależnie od ich powierzchni. Chronione pozostawały zatem tylko grunty klas bonitacyjnych I-III, aczkolwiek różnie ta ochrona była realizowana. Powszechna była bowiem interpretacja przepisów, polegająca na odnoszeniu maksymalnej powierzchni gruntów rolnych klas I-III, która nie wymaga zgody Ministra na zmianę przeznaczenia, do powierzchni działki a nie użytku rolnego, z którego jest ona

2 *Ustawa z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, Dz. U. z 1995 r. nr 16, poz. 78, z późn. zmianami.

3 *Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, Dz. U. z 2008 r. Nr 237, poz. 1657.

wydzielana. Pozwalało to na zabudowywanie w trybie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy gruntów rolnych o najwyższej przydatności dla rolnictwa⁴.

Praktykom takim zapobiegać miała kolejna zmiana ustawy, przeprowadzona w 2013 r.⁵, a polegająca na zlikwidowaniu limitu powierzchniowego użytków rolnych klas I-III, które nie wymagałyby zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia – od wejścia w życie tej nowelizacji zgoda taka wymagana była dla wszystkich gruntów klas I-III, niezależnie od ich powierzchni. Niestety ustawa w takiej formie obowiązywała tylko do listopada 2015 r., kiedy to weszła w życie jej kolejna zmiana⁶. Ustawodawca wprowadził w niej odstępstwo od wymogu uzyskania zgody Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, stanowiących użytki najwyższych klas, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

O ile w odniesieniu do konkretnej działki, daje się jednoznacznie stwierdzić, czy spełnia ona wymagania pkt 2-4, to brak w przepisach definicji „obszaru zwartej zabudowy” daje dużą swobodę interpretacyjną, z której chętnie korzystają właściciele nieruchomości, planujący zabudowę na gruntach rolnych.

Na gruntach rolnych możliwa była i jest zabudowa mieszkalna, związana z prowadzeniem działalności rolniczej. W przepisach brak jest jednak ścisłej definicji tej zabudowy – wymagana dla gospodarstwa rolnego powierzchnia 1 ha nie stanowi większej bariery inwestycyjnej, ponieważ przepisy dopuszczają dzierżawę

4 Np. orzeczenie WSA w Warszawie sygn. akt IV SA/Wa 598/07, z którego wynika, że jeżeli teren nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia, to niedopuszczalna jest jego zabudowa.

5 Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2013 r. poz. 503

6 Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2015 r. poz. 1695

gruntu. Jediną skuteczną ochroną gruntów rolnych przed rozpraszaniem się zabudowy, wywołującym niekorzystne skutki dla budżetu gminy i dla jej krajobrazu, jest zatem wskazanie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy. Osobnym zagadnieniem jest dążenie przez właścicieli gruntów rolnych do zmiany ich przeznaczenia i sprzedaży. Jest to zjawisko powszechne, wobec małej opłacalności ekstensywnej produkcji rolniczej na gruntach o rozdrobnionej strukturze własnościowej.

Odmowa wydania decyzji o warunkach zabudowy jest możliwa praktycznie jedynie wówczas, gdy brak jest zgodności planowanych zamierzeń inwestycyjnych z przepisami odrębnymi. Odmowa taka najczęściej skutkuje zaskarżeniem decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a później do sądów coraz wyższych instancji. W przypadku, gdy wniosek dotyczy terenu, objętego procedowanym właśnie planem miejscowym, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić, jednak tylko na okres 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Jeżeli procedura planistyczna nie jest w końcowej fazie, jest to termin najczęściej zbyt krótki, szczególnie w przypadku terenów „trudnych”, gdzie plan miejscowy musi pogodzić interesy ochronne z interesami mieszkańców. Decyzje o warunkach zabudowy muszą więc być wydawane, a ponieważ nie jest wymagana ich zgodność ze studium, które nie jest aktem prawa lokalnego, często następstwem tego procesu jest zmiana ustaleń opracowywanego projektu planu. To z kolei może uniemożliwić stwierdzenie braku sprzeczności projektu planu z polityką przestrzenną gminy i w konsekwencji prowadzić do konieczności zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rozmieszczenie na obszarze gminy decyzji o warunkach zabudowy, wydanych od maja 2016 r. do sierpnia 2020 r. ilustruje Załącznik nr 3. Koncentrują się one głównie na terenach już zabudowanych, wzdłuż istniejących dróg, a ich zagęszczenie maleje wraz ze zwiększaniem się odległości od Warszawy. Za szczególnie groźne z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, nie tylko gminy Kampinos, ale przede wszystkim Kampinoskiego Parku Narodowego należy uznać decyzje wydawane na terenach położonych w północnej części gminy, w bliskim sąsiedztwie kompleksu głównego KPN, również na terenach

podmokłych. Stanowić to może zagrożenie zarówno dla siedlisk parkowych, jak i dla zabudowy, powstającej na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla inwestycji.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że większość wydanych decyzji dotyczyła zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy stwierdzić, że podobnie jak w większości gmin wiejskich, położonych w pobliżu dużych miast, również w gminie Kampinos powszechna jest praktyka budowania domów jednorodzinnych pod szyldem „zabudowy zagrodowej”. Jak wynika z powyższych rozważań ogólnych, sytuacjom takim trudno jest przeciwdziałać. **Jedynym skutecznym narzędziem ochrony przed rozproszoną zabudową realizowaną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jest sporządzenie planu miejscowego, mającego na celu wprowadzenie zakazu zabudowy. Z narzędzia tego powinno się korzystać w celu ochrony najcenniejszych przyrodniczo obszarów gminy, szczególnie położonych w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, jego otuliny i najważniejszych powiązań przyrodniczych.**

III. WYNIKI ANALIZ – WNIOSKI KOŃCOWE

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos, pomimo opisanych drobnych usterek, jest dokumentem, który opracowany był prawidłowo w odniesieniu do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w swojej warstwie formalnej i merytorycznej jest również zgodne z aktem wykonawczym do ustawy, tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Przeprowadzona analiza wykazała, że zmiany przepisów nie wywołują konieczności zmiany obowiązującego studium. Wobec faktu, że prace nad tym dokumentem rozpoczęto w 2003 r., zatem blisko 20 lat temu, za niecelowe uznaje się wybiórcze, punktowe zmiany studium. Jednak w przypadku podjęcia decyzji o nowelizacji polityki przestrzennej gminy Kampinos, konieczne byłoby uzyskanie dokumentu popartego rzetelnym bilansem terenów rozwojowych i gruntowną analizą aktualnych uwarunkowań rozwoju, dokumentu odpowiadającego pod względem merytorycznym i formalnym zarówno obecnie obowiązującym przepisom, nie tylko z zakresu planowania przestrzennego, jak współczesnej wiedzy z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego. Decyzja o przystąpieniu do sporządzenia nowego dokumentu będzie musiała być kiedyś podjęta, być może już w następnej kadencji samorządu, co oczywiście wiązać się będzie z koniecznością zarezerwowania odpowiednich środków w budżecie gminy. W nowym studium należałoby również dokonać korekty granic Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny, zgodnie z opisem z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego, które dostępne są obecnie w formie cyfrowej np. na portalu Global Resource Information Database oraz weryfikacji i ewentualnych korekt innych drobnych różnic przebiegu elementów liniowych – m.in. granicy gminy i Kanału Olszowieckiego.

Obowiązujące studium jest zasadniczo spójne z polityką przestrzenną województwa, wyrażoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.. Zawarte w planie z 2014 r. postulaty dotyczące budowy drogi wojewódzkiej nr 580-bis i lekkiego tramwaju nie znalazły się w obowiązującym obecnie dokumencie – ani w planie całego województwa, ani w planie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy.

Analiza ustaleń obowiązujących na terenie gminy Kampinos miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego pozwala stwierdzić, że pomimo licznych zmian przepisach, plany te nadal mogą służyć jako narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy. Ustawodawca zachował jako prawomocne plany miejscowe sporządzone po 1994 r. Zmiany w przepisach dotyczą dokumentów planistycznych, które są lub będą dopiero sporządzane – dokumenty te muszą uwzględniać stan prawny aktualny na dzień ich uchwalania, jednak nie ma obowiązku zmiany istniejących planów tylko w celu dostosowania ich do ciągle zmienianej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jako że plany miejscowe są jedynym skutecznym narzędziem realizacji polityki przestrzennej zapisanej w studium, w dalszych pracach planistycznych należałoby dążyć do zakończenia procedury planistycznej w planie już rozpoczętym i sporządzenia planów miejscowych dla terenów wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wnioski składane przez mieszkańców gminy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów rolnych mogą być uwzględniane w sporządzanych planach miejscowych, o ile będzie to zgodne z kierunkami polityki przestrzennej, ustalonej w obowiązującym studium. Nie jest możliwe uwzględnienie wniosków, które dotyczą gruntów położonych poza terenami dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.

Za jedyne skuteczne narzędzie ochrony przed rozproszoną zabudową realizowaną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy należy uznać

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wskazujący obszary, na których ustala się zakaz zabudowy. Z narzędzia tego powinno się korzystać również w gminie Kampinos, w celu ochrony najcenniejszych przyrodniczo jej obszarów, szczególnie położonych w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, jego otuliny i najważniejszych powiązań przyrodniczych.

2019/10/10

10/10

10/10

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMPINOS

1. Informacje ogólne o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos
2. Zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos z obecnie obowiązującymi przepisami, regulującymi zakres merytoryczny i formalny studium
3. Zgodność studium z polityką przestrzenną województwa, określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
4. Przydatność studium dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy, w kontekście obowiązujących planów miejscowych
5. Wnioski mieszkańców dotyczące zmian w przeznaczeniu terenów
6. Gospodarowanie przestrzenią na terenach pozbawionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

III. WYNIKI ANALIZ – WNIOSKI KOŃCOWE

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

Załącznik nr 1.

Decyzje o warunkach zabudowy na tle obowiązujących MPZP

Załącznik nr 2.

Wnioski mieszkańców gminy

Załącznik nr 3.

Decyzje o warunkach zabudowy, wydane w latach 2016-2020

Załącznik nr 4.

Proces zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na tle „Instrumentalizacji polityki przestrzennej”