

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do Uchwały nr XXVI/121/08  
Rady Gminy Kampinos  
z dnia 29 września 2008 r.

**PRZEWODNICZĄCA**

Rady Gminy  
*[Signature]*  
mgr inż. Ludwika Kwiatas-Wierzbicka

# STUDIUM

## UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMPINOS

Organ sporządzający: **WÓJT GMINY KAMPINOS**

**WÓJT**  
*[Signature]*  
mgr inż. Tomasz Tymoftejewicz

Zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. Jolanta Zasuwa  
upr. urbanistyczne nr 1352/94  
członek OIU z/s w W-wie nr WA-253

**PROJEKTANT**  
Miejscowych Planów Zagospodarowania  
Przestrzennego

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Jolanta Zasuwa  
Upr. urbanist. Ministra GPiB nr ewid. 1352/94

mgr. inż. Julian Zasuwa

**BIEGŁY**  
Ministra OŚZNIL w zakresie sporządzania  
prognoz skutków wpływu ustaleń planu  
zagospodarowania przestrzennego  
na środowisko  
uprawnienia nr 1342

mgr inż. Julian Zasuwa

*[Signature]*

## **SPIS TREŚCI OPRACOWANIA**

### **I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE**

1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA
2. OBSZAR OPRACOWANIA
3. CEL OPRACOWANIA
4. ZAKRES OPRACOWANIA
5. MATERIAŁY WYJŚCIOWE
  - 5.1 Dotychczasowe materiały i opracowania planistyczne
  - 5.2 Materiały niezbędne do analiz i wykonania rysunku studium

### **II. FUNKCJE GMINY I CELE JEJ ROZWOJU**

6. FUNKCJE GMINY
  - 6.1 Funkcje wiodące
  - 6.2 Funkcje uzupełniające
7. CELE ROZWOJU GMINY

### **III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

8. POŁOŻENIE GMINY
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH
  - 9.1 Powiązania komunikacyjne
  - 9.2 Powiązania infrastruktury technicznej
  - 9.3 Powiązania przyrodnicze
  - 9.4 Powiązania funkcjonalne z otoczeniem
10. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ PLANISTYCZNYCH
  - 10.1 Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym
  - 10.2 Dokumenty planistyczne o charakterze regionalnym
  - 10.3 Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym
  - 10.4 Wnioski i postulaty do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

12. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

- 12.1 Położenie geograficzne, rzeźba terenu, budowa geologiczna
- 12.2 Wody powierzchniowe i podziemne
- 12.3 Gleby
- 12.4 Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju rolnictwa
- 12.5 Klimat
- 12.6 Flora i fauna
- 12.7 Obiekty przyrodnicze poddane szczególnej ochronie
- 12.8 Występujące zagrożenia środowiska i degradacje

13. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

14. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNY

15. SPOŁECZNO-GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU

- 15.1 Mieszkalnictwo
- 15.2 Oświata, kultura i sport
- 15.3 Turystyka
- 15.4 Opieka zdrowotna i socjalna
- 15.5 Rolnictwo i leśnictwo
- 15.6 Produkcja i usługi pozarolnicze

16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

17. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 17.1 Sieć wodociągowa
- 17.2 Sieć kanalizacyjna
- 17.3 Gospodarka energetyczna
- 17.4 Sieć telekomunikacyjna
- 17.5 Gospodarka odpadami

18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

19. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z BEZPIECZEŃSTWEM I OBRONNOŚCIĄ KRAJU

20. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

## **IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY
2. KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ ZASADY I WSKAŹNIKI ICH ZAGOSPODAROWANIA
  - 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 ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
6. KIERUNKI ROWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - 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
  - 7.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
  - 7.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
8. OBSZARY OBLIGATORYJNEGO I ZAMIERZANEGO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ
  - 8.1 Obszary obligatoryjnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  - 8.2 Obszary zamierzanego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  - 8.3 Instrumentalizacja 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. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

## **V. PLANSZE GRAFICZNE**

- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE
  - UWARUNKOWANIA KULTUROWE
  - UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE
  - ZAOPATRZENIE W WODĘ I KANALIZACJA SANITARNA
  - ZAOPATRZENIE W ENERGIE ELEKTRYCZNĄ
  - WNIOSKI
  - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - SZLAKI TURYSTYCZNE
  
- **POLITYKA PRZESTRZENNA** (*jest to tzw. RYSUNEK STUDIUM*)
  - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA – **Załącznik nr 2a** do uchwały zatwierdzającej Studium
  - OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY - **Załącznik nr 2b** do uchwały zatwierdzającej Studium
  - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ - **Załącznik nr 2c** do uchwały zatwierdzającej Studium

#### **IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

##### **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY.**

Obrazem przestrzennego rozwoju gminy, jest postępujące jej zagospodarowanie obiektami służącymi mieszkańcom do zamieszkania, obsługi podstawowych potrzeb życiowych, pracy i wypoczynku. Wzajemne relacje, wielkości i rozmieszczenie terenów o różnych funkcjach, cechach zabudowy i zagospodarowania określają strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Jej przyszły, planowany kształt będzie formowany przez przyjęte w dalszej części niniejszego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos” kierunki rozwoju i kierunki niezbędnych przekształceń w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Mają one umożliwić osiągnięcie przez Samorząd założonych w „Strategii rozwoju gminy Kampinos” celów społecznych, ekologicznych, kulturowych i gospodarczych.

Po szczegółowej analizie wszystkich scharakteryzowanych w rozdz. III uwarunkowań rozwoju gminy przyjęto następujący podział gminy na strefy funkcjonalno – przestrzenne:

- A. Teren Kampinoskiego Parku Narodowego. Granice Parku określone są w Rozporządzeniu RM w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego z dnia 25 września 1997 r. (Dz. U. nr 132, poz. 876), natomiast zasady jego zagospodarowanie zostały określone w Planie Ochrony KPN opracowanym przez Narodową Fundację Ochrony Środowiska (corocznie potwierdzane w zadaniach ochronnych Parku zatwierdzanych przez Ministra Środowiska). Z wytycznych tych wynika, że teren ten jest nieprzydatny dla wszelkich form zagospodarowania nie związanego bezpośrednio z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu na rzecz Parku.
- B. Teren otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego położony na południe od Parku. Plan Ochrony KPN postulował dla tego terenu różnego rodzaju ograniczenia ze względu na sąsiedztwo Parku oraz przynależność tego terenu do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Biorąc pod uwagę pełnione przez ten obszar funkcje ochronne Parku dopuszcza się tu różne formy zagospodarowania z wyjątkiem obiektów uciążliwych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska.
- C. Teren południowej części gminy, poza granicami otuliny KPN, o najdogodniejszych warunkach dla rozwoju aktywnej działalności gminy. Przyjmuje się na tym terenie harmonijne współistnienie projektowanych usług i przemysłu, zabudowy mieszkaniowej oraz zaplecza turystyki i rekreacji z maksymalną ochroną istniejących wartości przyrodniczych i preferowaniem dolesień.

##### **2. KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ ZASADY I WSKAŹNIKI ICH ZAGOSPODAROWANIA.**

Uwzględniając stan zagospodarowania gminy i uwarunkowania jej rozwoju określono docelową strukturę przestrzenną gminy ustaloną niniejszym STUDIUM pokazaną na planszy POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA.

Poszczególnym obszarom gminy zostały przypisane podstawowe formy użytkowania oraz zasady i wskaźniki ich zagospodarowania :

**KPN** – Obszar Kampinoskiego Parku Narodowego, poddany szczególnej ochronie. Prywatne grunty w granicach KPN przeznaczone są do wykupu na rzecz Skarbu Państwa. Obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy nie związanej z celami parku narodowego.

**MN** – Obszary o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej oraz realizacji zabudowy rekreacyjnej, usługowej i produkcyjnej z wykluczeniem obiektów uciążliwych, t. j. powodujących przekroczenia ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek w obszarach położonych poza otuliną Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (WOChK) – 50% ÷ 70% (w zależności odwrotnej do odległości działki od tychże obszarów – otuliny KPN i WOChK). Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek w obszarach położonych w granicach otuliny KPN lub w granicach WOChK – minimum 70%). Maksymalna wysokość nowej zabudowy – 2 kondygnacje (parter + poddasze użytkowe), dachy spadziste o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się pomiędzy 30<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>.

**RM** – Obszary o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, rekreacyjną oraz usługową i produkcyjną z wykluczeniem obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwych, t. j. powodujących przekroczenia ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej – 1000 m<sup>2</sup>. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej w obszarach położonych poza otuliną Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (WOChK) – 50% ÷ 70% (w zależności odwrotnej do odległości działki od tychże obszarów – otuliny KPN i WOChK). Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej w obszarach położonych w granicach otuliny KPN lub w granicach WOChK – minimum 70%). Maksymalna wysokość nowej zabudowy – 2 kondygnacje (parter + poddasze użytkowe), dachy spadziste o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się pomiędzy 30<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>.

**U** – Obszary wielofunkcyjnej zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej



zabudowie usługowej i z wykluczeniem obiektów usługowych uciążliwych, t. j. powodujących przekroczenia ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych zabudowy usługowej w centrum wsi gminnej – Kampinosie - 30%, a maksymalna wysokość nowej zabudowy – 14,0 m. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych zabudowy usługowej w pozostałych obszarach - 60%, maksymalna wysokość nowej zabudowy – 10,0 m, dachy spadziste o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się pomiędzy 30<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>.

- PU** – Obszary zabudowy o dominującej funkcji produkcyjno –usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ale tylko jako towarzyszącej miejscu pracy, z zakazem jej realizacji jako funkcji samodzielnej. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych zabudowy produkcyjno-usługowej – 25%, maksymalna wysokość nowej zabudowy – 20,0 m.
- R** – Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej poddanej szczególnej ochronie. Poza obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej poddanej szczególnej ochronie (na których obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy) dopuszcza się zabudowę zagrodową z preferencją dla wielkotowarowych obiektów produkcji rolniczej, które wymagają odizolowania od miejsc zamieszkania. Dopuszcza się także możliwość zalesień na gruntach rolnych klas bonitacyjnych V i VI i w obszarze korytarzy i ciągów ekologicznych.
- ZL** – Obszary lasów. Obowiązuje zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne, przy czym w przypadku lasów o zwartej powierzchni mniejszej niż 5,0 ha, położonych poza otuliną KPN, poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, a także poza obszarami korytarzy i ciągów ekologicznych, dopuszcza się przeznaczanie na cele nieleśne fragmentów tych lasów, o ile posłuży to poprawie warunków zagospodarowania terenów przyległych i przy zastosowaniu stosownej kompensacji przyrodniczej.
- WS** – Obszary śródlądowych wód powierzchniowych, t.j. cieków naturalnych, kanałów oraz naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych.
- ZC** – Obszary cmentarzy.
- ZP** – Obszary zespołów dworsko – parkowych. Istniejące budynki dworskie do adaptacji z dopuszczeniem także rozbudowy pod funkcje mieszkaniowe, usług turystyki, oświaty, kultury i administracji, przy czym w Strzyżewie, Kampinosie i Podkampinosie (Krubicach) wszelkie działania adaptacyjne w tych zespołach dopuszczalne za zgodą i na warunkach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

Opisane dla poszczególnych obszarów preferowane formy użytkowania mogą być uzupełniane innymi funkcjami zagospodarowania, przy czym nie mogą to być funkcje sprzeczne z realizacją założonych celów polityki zagospodarowania przestrzennego danego obszaru, a ich rozmieszczenie nie może doprowadzić do wystąpienia konfliktów przestrzennych.



Linie podziału terenu gminy na poszczególne obszary o różnych funkcjach należy traktować jako linie orientacyjne. Ich sprecyzowanie nastąpi w planach miejscowych, z uwzględnieniem szczegółowych uwarunkowań w zakresie fizjografii terenu, stanu zabudowy i zagospodarowania, stosunków własnościowych, wniosków mieszkańców i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu. Ustala się także, że warunek harmonijnego ukształtowania przestrzeni jest nadrzędny przy rozstrzyganiu, na etapie sporządzania planu miejscowego dla obszarów opisanych w STUDIUM, o rozmieszczeniu funkcji, a także cechach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **2.1 KIERUNKI ROZWOJU MIESZKALNICTWA.**

Jednym z głównych celów strategicznych gminy Kampinos jest wzmocnienie trendów osadniczych oraz wzrost jakości życia mieszkańców. Dlatego rozwój mieszkalnictwa w gminie powinien być podporządkowany:

- Stworzeniu warunków dla zatrzymania ludności w gminie.
- Stworzeniu warunków dla przyciągnięcia do gminy ludności spoza gminy, szczególnie z terenów aglomeracji warszawskiej.
- Poprawie standardów mieszkaniowych.
- Poprawie komfortu miejsca zamieszkania.

Po przeanalizowaniu istniejących uwarunkowań i potrzeb przyjmuje się następujące kierunki rozwoju :

- Utrzymanie miejsc zamieszkania w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem przekształceń w siedliska nierolnicze) oraz w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Wypełnianie wolnych enklaw w pasmach istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w celu odpowiedniego wykorzystania terenów już zurbanizowanych i stworzenia większej ich zwartości przestrzennej. Pozwoli to skrócić powiązania komunikacyjne, racjonalniej wykorzystać istniejącą i projektowaną infrastrukturę oraz zapewni oszczędniejsze gospodarowanie terenem.
- Stosowanie w wyznaczonych pasmach zabudowy mieszkaniowej – w granicach obszarów - zasady zagospodarowywania wzdłuż istniejących ulic w formie jednorzędowej zabudowy przyulicznej bez możliwości wprowadzania drugiej linii budynków mieszkalnych. Zasada ta nie dotyczy obszarów położonych wzdłuż drogi głównej (wojewódzkiej 580), w których dopuszcza się maksymalnie trzy rzędy zabudowy z koniecznością wprowadzenia dodatkowego układu komunikacyjnego obsługującego ten obszar.
- Przygotowanie oferty terenów wyznaczonych w niniejszym STUDIUM dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
- Dopuszczenie na terenach mieszkaniowych realizacji nieuciążliwych usług z narzutu usług podstawowych (handlu, oświaty, kultury i.t.p.), a także nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych nie naruszających mieszkaniowego charakteru działek.

- Zasadę wyposażenia terenów zabudowy mieszkaniowej co najmniej w sieci elektroenergetyczne i wodociągowe, a strefy koncentracji zabudowy mieszkaniowej - także w sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- Likwidację istniejących kolizji pomiędzy ulicą główną (drogą wojewódzką nr 580), a istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych.
- Zastosowanie rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie nowej zabudowy mieszkaniowej na środowisko, w tym krajobraz, zawartych w rozdziale KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW.
- Nakazuje się elastyczne stosowanie w działaniach planistycznych i pozaplanistycznych dostępnych instrumentów ekonomicznych w postaci renty planistycznej i opłat adiacenckich, w celu odpowiedniego etapowania rozwoju mieszkalnictwa i zapewnienia pełnego wyposażenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę techniczną.

## **2.2 KIERUNKI ROZWOJU SFERY PRACY POZAROLNICZEJ.**

Planowy rozwój przedsiębiorczości dla kreowania miejsc pracy odbywał się będzie poprzez następujące kierunki działań przestrzennych :

- wspieranie rozwoju pozarolniczych miejsc pracy z wykorzystaniem zainwestowania w istniejące siedliska zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkaniowych,
- zagospodarowanie na cele produkcyjno-usługowe pustostanów kubaturowych i terenowych, będących pozostałością po zakładach obsługi rolnictwa,
- dopuszczenie na terenach mieszkaniowych realizacji nieuciążliwych usług z narzutu usług podstawowych (handlu, oświaty, kultury i.t.p.), a także nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych nie naruszających mieszkaniowego charakteru działek,
- utrzymywanie i rozwój poprzez doinwestowanie, terenów istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- przygotowanie oferty terenów dla nowej zabudowy produkcyjno-usługowej wyznaczonej w niniejszym STUDIUM, szczególnie we wsiach Gnatowice i Skarbikowo, a także promocję tychże terenów inwestycyjnych,
- koncentrację obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnogminnym w Kampinosie – w ramach kontynuacji rozwoju gminnego ośrodka usługowego,
- wykluczenie rozmieszczenia na obszarze gminy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

## **2.3. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI.**

Uczynienie z turystyki i rekreacji głównej osi rozwoju gminy przewiduje się poprzez :

- Rozwój bazy turystycznej i rekreacyjnej w oparciu o korzystne położenie gminy w sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej, obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie gminy oraz atrakcje turystyczne pobliskich ośrodków tożsamości kulturowej o znaczeniu regionalnym – Żelazowej Woli i Niepokalanowa, w tym realizacja zadań ponadlokalnego programu specjalnego „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza”.
- Utrzymywanie istniejących i sukcesywną realizację projektowanych tras pieszych i rowerowych, w tym dydaktycznych.
- Rozwój sieci parkingów wokół KPN, jako punktów wyjściowych na szlaki turystyczne.
- Budowę na rzece Utracie zbiornika retencyjnego „Gnatowice – Zawady”, o funkcji także rekreacyjnej, wraz z zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym jego obrzeży.
- Rozwój gospodarstw agroturystycznych.
- Rozwój systemu informacji turystycznej.

### **3. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW.**

Ponieważ ochrona środowiska przyrodniczego jest warunkiem koniecznym rozwoju zrównoważonego gminy, bez którego żadne inne cele nie zostaną osiągnięte uznaje się za priorytetowe działania w tym zakresie. Jednym z warunków osiągnięcia i utrzymania zrównoważonego rozwoju gminy jest racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska, zapobieganie szkodliwym wpływom na środowisko przy realizacji zamierzonych efektów społecznych i gospodarczych, przywracanie do właściwego stanu tych elementów środowiska, które uległy degradacji. Z uwagi na uwarunkowania przyjmuje się następujące kierunki działań, zobrazowane także na planszach graficznych POLITYKA PRZESTRZENNA – OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY oraz POLITYKA PRZESTRZENNA – INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ :

- ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez wskazanie terenów jej rozwoju, w pierwszej kolejności w granicach wykształconych już pasów i skupisk zabudowy lub w ich sąsiedztwie,
- ochronę przed wszelką zabudową „rolniczej przestrzeni produkcyjnej poddanej szczególnej ochronie” (symbol R ze specjalnym oznaczeniem), pokazanej na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA,
- dopuszczanie do przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne wyłącznie gruntów rolnych i leśnych znajdujących się na terenach dominującej zabudowy mieszkaniowej (symbol MN), dominującej zabudowy zagrodowej (symbol RM), wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (symbol U) i zabudowy produkcyjno-usługowej (symbol

PU), pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA,

- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od brzegów naturalnych cieków wodnych, przy czym dla rzeki Utraty minimalną odległość nowej zabudowy w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (symbol R) od brzegu rzeki ustala się na 100 m, przy równoczesnym zachowaniu zasady nie zabudowywania terenów zalewowych i zagrożonych podtapianiem,
- zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem działań koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, melioracji, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem minimum 75% brzegów zbiorników o charakterze naturalnym;
- rozwój małej retencji na terenie całej gminy,
- przystąpienie gminy do ponadlokalnego programu specjalnego „Dolina Utraty” mającego na celu oczyszczenie wód rzeki Utraty do minimum III klasy czystości, utrzymanie naturalnego charakteru jej doliny i przeciwdziałanie zanieczyszczeniom oraz realizacja zadań z obszaru gminy w ramach tego programu,
- zakaz zabudowy i grodzenia pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA korytarzy i ciągów ekologicznych, zapewniających strategiczne powiązania Kampinoskiego Parku Narodowego z korytarzem ekologicznym towarzyszącym rzece Utracie,
- zakaz nowej zabudowy oraz zmian naturalnego ukształtowania terenu w obszarze zagrożonej ruchami masowymi ziemi „Skarpy Błońskiej”,
- zalecenie objęcia „Skarpy Błońskiej” jedną z form ochrony przyrody stanowiących uchwałą Rady Gminy w Kampinosie – jako „zespołu przyrodniczo-krajobrazowego”,
- zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, t. j. powodujących przekroczenia ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska (w szczególności w zakresie zanieczyszczenia wody, gleby, powietrza, niszczenia flory i fauny, wytwarzania uciążliwych odpadów, emisji ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola magnetycznego) w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastrukturalnych i służących ochronie środowiska (przy zastosowaniu rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego);
- w pradolinie Wisły, t. j. pomiędzy południową granicą KPN, a Skarpą Błońską zakaz rozszerzania zabudowy poza istniejące pasma zabudowy i poza tereny przewidziane pod zabudowę w niniejszym STUDIUM,
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż :

- 100 m od granicy KPN,
  - 70 m - od lasów o powierzchni większej niż 75 ha
  - 40 m - od lasów o powierzchni od 20 ha do 75 ha
  - 20 m - od lasów o powierzchni do 20 ha
- zakaz przeznaczania na cele nieleśne gruntów leśnych, za wyjątkiem przeznaczania w celu poprawy warunków zagospodarowania terenów przyległych fragmentów takich lasów, których zwarty obszar jest mniejszy niż 5,0 ha, które są położone poza otuliną KPN, poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, a także poza obszarami korytarzy i ciągów ekologicznych i przy zastosowaniu stosownej kompensacji przyrodniczej;
  - dopuszczenie zalesiania słabych gruntów klasy bonitacyjnej V i VI, a także występujących wśród nich wyspowo gruntów klasy bonitacyjnej IV;
  - zalecenie zachowania i ochrony układu istniejących drobnych płatów leśnych, dążenie do zwiększenia ich powierzchni i przestrzennej ciągłości;
  - zalecenie zachowania i wzbogacania zadrzewień śródpolnych stanowiących sieć połączeń przyrodniczych, w tym wzdłuż miedz, dróg oraz występujących nad ciekami wodnymi;
  - zalecenie realizacji zabezpieczeń wzdłuż ważniejszych dróg – tworzenie stref zieleni ochronnej;
  - bezwzględną ochronę drzew alei parkowej Łazy ÷ Zawady, a także drzew pomników przyrody, będących w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody oraz uzgadnianie z tymże Konserwatorem wszelkich robót budowlanych w promieniu 15 m od pni tych drzew,
  - ochronę parków w ramach zespołów dworsko – parkowych wpisanych do rejestru lub do ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,
  - ochronę cennych z przyrodniczego punktu widzenia alei – w miejscowości Strzyżew (wierzby białe) i w miejscowości Strojec (kasztanowce zwyczajne i wierzby białe).
  - zalecenie wprowadzenia nakazu budowy przepustów dla zwierząt przy budowie nowych liniowych obiektów infrastrukturalnych (np. dróg), a także w trakcie modernizacji drogi wojewódzkiej nr 580 Sochaczew ÷ Warszawa (w miejscach jej skrzyżowań z wyznaczonymi korytarzami i ciągami ekologicznymi, łączącymi KPN z korytarzem ekologicznym towarzyszącym rzece Utracie),
  - zachowanie przy zagospodarowywaniu terenów na cele nierolnicze minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej określonych w rozdziale KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ ZASADY I WSKAŹNIKI ICH ZAGOSPODAROWANIA niniejszego STUDIUM.
  - w obrębie dużych kwartałów nowej zabudowy mieszkaniowej zalecenie budowania ścieżek w liniach rozgraniczających działek,



pełniących funkcję „mini korytarzy ekologicznych” o minimalnej szerokości 3 m oraz tworzenia równoległe do nich co najmniej 5-cio metrowej szerokości stref zieleni wysokiej (drzew i krzewów) w ramach powierzchni biologicznie czynnej przylegających działek budowlanych,

- zakaz budowy szczelnych ogrodzeń z elementów betonowych, uniemożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, t.j. owadów, płazów, gadów i ssaków,
- zakaz budowy furtek i bram w ogrodzeniach w przypadku działek na granicy z gruntami KPN, w kierunku na las,
- zalecenie wprowadzenia dla nowoprojektowanych ogrodzeń nakazu budowania tychże ogrodzeń bez podmurówek lub pozostawiania przepustów dla zwierząt w podmurówkach ogrodzeń,
- zalecenie stosowania w budownictwie form zabudowy i materiałów nawiązujących do wykształconych, historycznych form zabudowy lokalnej, o naturalnej, stonowanej kolorystyce ułatwiającej wtapianie się w krajobraz,
- preferowanie źródeł ciepła o niskiej zawartości siarki palnej i pilną realizację doprowadzenia do gminy gazu ziemnego.

#### **4. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

Ustala się najważniejsze kierunki działań jakie determinuje potrzeba ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- Bezwzględna ochronę zabytków kubaturowych oraz zespołów dworsko-parkowych wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, wymienionych w pkt 13.2 „Uwarunkowań...” i wyeksponowanie ich w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszarów przyległych. Dla niektórych zabytków istotne jest również zachowanie perspektyw widokowych w ciągach komunikacyjnych prowadzących do miejsc ich lokalizacji.
- Możliwie najpełniejsze zachowanie zespołów dworsko-parkowych w Łazach i Szczytnie, alei parkowej Łazy-Zawady i dość licznych obiektów budowlanych kubaturowych nie wpisanych do rejestru zabytków ale znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków wymienionych w pkt 13.2 „Uwarunkowań...”.
- Uszczegółowienie zasad ochrony obiektów zabytkowych (n.p. przez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej), nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- Zakaz naruszania istniejącego stanu zabytkowego kurhanu we wsi Strzyżew (stanowisko archeologiczne nr 56-60/11, pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR

KULTURY), poza badaniami archeologicznymi, pracami porządkowymi lub rekonstrukcyjnymi, prowadzonymi za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Kurhan docelowo powinien być zrekonstruowany i odpowiednio wyeksponowany i zabezpieczony.

- Ze względu na dużą wartość naukową należy dążyć do wykluczenia z zainwestowania pozostałych stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i pokazanych na planszy graficznej
- POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY (n-ry stanowisk 56-60/16, 56-60/27, 56-60/29, 56-61/11).**
- Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla zabytków archeologicznych będą każdorazowo określone podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk i zasięg stref ochrony konserwatorskiej, które należy uwzględnić w planach, ze względu na nowe ustalenia mogą ulegać zmianom i dlatego należy je uściślać na etapie tuż po przystąpieniu do sporządzania planu.

Rezygnuje się z formułowania kierunków i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż dobra te (Aleja III Tysiąclecia w Granicy) z racji swego położenia są chronione zarówno w ramach ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego jak i ochrony zabytkowej osady puszczańskiej w Granicy.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.**

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemu komunikacji:

Przyjmuje się następujący podział funkcjonalny dróg na terenie gminy Kampinos:

-droga główna – droga wojewódzka nr 580 relacji Sochaczew – Leszno – Warszawa (główna oś komunikacyjna gminy),

-drogi zbiorcze – drogi powiatowe oraz drogi gminne pełniące funkcje połączeń ponadlokalnych:

- droga powiatowa nr 01602 relacji Kampinos – Krubice,
- droga powiatowa nr 0156 relacji Krubice – Paprotnia,
- droga powiatowa nr 01443 Krubice – Trzciniec,
- droga powiatowa nr 01601 relacji Łazy – Krubice,
- droga powiatowa nr 01607 relacji Wola Pasikońska – Mokas,
- droga powiatowa nr 01603 relacji Strzyżew-Szczytno,
- droga powiatowa nr 0121 relacji Szczytno – Chrzczany,
- droga powiatowa nr 01604 relacji Kampinos – Józefów,
- droga gminna Zawady – Paprotnia.

-drogi lokalne – drogi gminne pełniące funkcje połączeń miejscowości



z ośrodkiem gminnym i pomiędzy miejscowościami,

-drogi dojazdowe i wewnętrzne – drogi obsługujące zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową i produkcyjno-usługową, obiekty infrastruktury technicznej oraz kompleksy rolne i leśne.

Przebieg drogi głównej (wojewódzkiej), dróg zbiorczych (powiatowych) oraz dróg lokalnych pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA.

Poprawa funkcjonowania układu komunikacyjnego zostanie osiągnięta poprzez:

- poprawę stanu technicznego istniejących dróg gminnych poprzez ich modernizację z doprowadzeniem parametrów technicznych i użytkowych do stanu zgodnego z przepisami i normami (w zależności od cech funkcjonalnych dróg lub ich odcinków), w szczególności poprawę parametrów szerokości pasów drogowych, szerokości jezdni, łuków poziomych w trasie i w obrębie skrzyżowań,
- wypracowanie modelu współdziałania z Zarządem Dróg Wojewódzkich i z Zarządem Dróg Powiatowych w zakresie modernizacji drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych poprzez ich doprowadzenie do stanu parametrów technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami i normami,
- projektowanie i realizację nowych dróg (publicznych i wewnętrznych) w obszarach zabudowy jednorodzinnej, usługowej i usługowo – produkcyjnej (w zależności od potrzeb) przy przestrzeganiu zasady, że parametry techniczne tych dróg odpowiadają przepisom i normom, a nowe drogi wewnętrzne mają szerokość co najmniej 8,0 m,
- budowę odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w pobliżu usług, szczególnie w ośrodku gminnym oraz parkingów obsługujących ruch turystyczny, szczególnie wokół KPN,
- budowę „tranzytowej” ścieżki rowerowej w ramach programu ponadlokalnego „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza” oraz sieci pozostałych ścieżek rowerowych, przy czym najważniejsze z nich pokazano na planszy UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – SZLAKI TURYSTYCZNE.

## **6. KIERUNKI ROWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

### **6.1 ZAOPATRZENIE W WODĘ.**

Rozwój zaopatrzenia w wodę opiera się na następujących założeniach stanowiących podstawę właściwych działań planistycznych:

- Przyjmuje się, że poza mieszkańcami zamieszkującymi w zabudowie skrajnie rozproszonej oraz mieszkańcami wsi leżących na terenie KPN, wszyscy pozostali mieszkańcy korzystać będą z wody dostarczanej siecią wodociągową.

- Zaopatrzenie gminy w wodę pitną i na potrzeby gospodarcze opierać się będzie o dwa istniejące wodociągi wiejskie :
  - „Kampinos”- działający w oparciu o komunalną stację uzdatniania wody związaną z ujęciem wody z dwoma studniami w Kampinosie,
  - „Szczytno” - działający w oparciu o komunalną stację uzdatniania wody związaną z ujęciem wody z trzema studniami w Szczytnie.
- Dla wszystkich istniejących i projektowanych studni głębinowych ujmujących wodę należy zapewnić strefy ochrony bezpośredniej oraz w przypadkach uzasadnionych określić strefy ochrony pośredniej ujęć wody.
- Przyjmuje się modernizację (głównie we wsiach Kampinos i Wiejca) i rozbudowę (w miarę potrzeb) systemu zaopatrzenia w wodę.
- Przyjmuje się budowę zbiorników wyrównawczych przy stacjach uzdatniania wody w Kampinosie i Szczytnie.

## **6.2 ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW BYTOWYCH.**

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych ukierunkowany będzie na :

- Rozbudowę systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków opartego o istniejącą gminną oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną we wsi Kampinos.
- Tworzenie rezerw terenowych dla budowy oczyszczalni ścieków (wraz z niezbędnymi strefami uciążliwości) w pobliżu cieków wodnych, odpowiednich pod względem chłonności do pełnienia roli odbiornika ścieków oczyszczonych.
- Budowę kanalizacji i lokalnych oczyszczalni ścieków obsługujących kilka wsi, jedną wieś lub fragment wsi (szczególnie w miejscowościach o zwartej zabudowie).
- Dopuszczenie (jako rozwiązania docelowego) na terenach zabudowy rozproszonej :
  - gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, z okresowym wywozem ich zawartości do gminnej oczyszczalni ścieków,
  - budowy przydomowych, ekologicznych oczyszczalni ścieków tam gdzie warunki gruntowo-wodne i lokalizacyjne na to zezwolą.
- Wspieranie mieszkańców zamieszkujących w zabudowie rozproszonej w budowie przydomowych, ekologicznych oczyszczalni ścieków poprzez prowadzenie doradztwa.

## **6.3 ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH.**

Na terenie gminy Kampinos, z uwagi na ekstensywną zabudowę oraz liczne ciekły powierzchniowe, nie ma potrzeby budowy wiejskich kanalizacji deszczowych służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych.

Przyjmuje się budowę lokalnych sieci kanalizacji deszczowej na terenach istniejącej i projektowanej zwartej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i usługowo-produkcyjnej, ze zrzutem ścieków (po uprzednim ich oczyszczeniu) do cieków powierzchniowych.

#### **6.4 USUWANIE ODPADÓW STAŁYCH.**

Przewiduje się stworzenie gminnego systemu utylizacji odpadów stałych w oparciu o:

- Objęcie wszystkich mieszkańców gminy zorganizowaną zbiórką odpadów.
- Rozwój i doskonalenie selektywnej zbiórki surowców wtórnych, w tym działania edukacyjne dotyczące prawidłowego postępowania z odpadami.
- Rozwój zorganizowanego systemu gospodarki odpadami wielkogabarytowymi i budowlanymi oraz niebezpiecznymi, powstającymi w strumieniu odpadów komunalnych.
- Działania edukacyjno-informacyjne dotyczące prawidłowego postępowania z odpadami azbestowymi i opracowanie planu usuwania azbestu.
- Przeprowadzenie prac rekultywacyjnych nieczynnego składowiska odpadów w Szczytnie oraz prowadzenie monitoringu poeksploatacyjnego.
- Likwidację „dzikich” składowisk odpadów.
- Współpracę z gminami ościennymi w celu utworzenia Gminnego Punktu Selektywnego Gromadzenia Odpadów GPSGO (którego realizacji nie planuje się na terenie gminy) oraz Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami RZGO w Grodzisku Mazowieckim.

#### **6.5 ELEKTROENERGETYKA.**

Rozwój systemu przewiduje:

- Modernizację istniejących tranzytowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia : 400 kV, 220 kV i 110 kV (bez budowy nowych) z ukierunkowaniem tej modernizacji na zwiększenie możliwości przesyłowych linii, poprawę bezpieczeństwa ich pracy i zmniejszenie oddziaływania na środowisko.
- Budowę w miarę potrzeb nowych sieci średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi 15 kV/0,4 kV, przy czym na terenie otuliny KPN, a szczególnie na terenie położonym na północ od drogi głównej (wojewódzkiej nr 580) oraz na terenach cennej krajobrazowo doliny Utraty preferuje się linie kablowe i stacje budynkowe (wtopione w krajobraz i o architekturze nawiązującej do budownictwa rodzimego), a na pozostałych terenach dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowe słupowe.
- Rezerwację terenów o wymiarach 2x3 m przylegających do linii

rozgraniczających dróg z zapewnieniem dojazdu do nich samochodem ciężarowym i z wykluczeniem zabudowy w promieniu 3 m wokół ich granic – przeznaczonych pod realizację elektroenergetycznych stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV.

- Rezerwację terenów pod strefy ochronne istniejących linii wysokich napięć oraz istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego :
  - dla linii 400 kV – pasy terenu o orientacyjnej szerokości 43 m licząc od osi linii w każdą stronę,
  - dla linii 220 kV – pasy terenu o orientacyjnej szerokości 25 m licząc od osi linii w każdą stronę,
  - dla linii 110 kV – pasy terenu o orientacyjnej szerokości 19 m licząc od osi linii w każdą stronę,
  - dla linii 15 kV - pasy terenu o orientacyjnej szerokości 6 m licząc od osi linii w każdą stronę,przy czym uściślenie szerokości tychże stref ochronnych nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uwzględnieniu warunków terenowych i opinii właścicieli linii.
- Dopuszczenie realizacji zabudowy w w/wym. strefach ochronnych na warunkach właściciela linii i przy zastosowaniu rozwiązań wskazanych przez niego.

## **6.6 TELEKOMUNIKACJA.**

Rozwój systemu obejmować będzie:

- Oparcie systemu na węźle łączności konwencjonalnej - Centrali Okręgowej w Ożarowie Mazowieckim, poprzez sieć telekomunikacyjną obsługiwaną przez TP S.A.
- Dogęszczanie i modernizację sieci w miarę przybywania abonentów.
- Stopniową rezygnację z linii telefonicznych napowietrznych na rzecz linii kablowych, zwłaszcza na terenie otuliny KPN, a szczególnie na terenie położonym na północ od drogi głównej (wojewódzkiej nr 580) oraz na terenach cennej krajobrazowo doliny Utraty.
- Coraz szersze wykorzystywanie nowej usługi – stacjonarnej łączności cyfrowej oferowanej drogą radiową.
- Dalsze uzupełnianie łączności przewodowej systemami telefonii komórkowej.

## **6.7 GAZOWNICTWO.**

Przewiduje się stworzenie systemu zaopatrzenia w gaz ziemny wysokometanowy opierającego się na :

- Wykorzystaniu dwóch źródeł zasilania:

- istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I-go stopnia w gminie Leszno,
- projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia w miejscowości Strzyżew w gminie Kampinos lub w Paprotni w gminie Teresin.
- Rezerwacji terenów pod strefy kontrolowane związane z projektowanym przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia i stacjami redukcyjno-pomiarowymi.
- Budowie sieci rozdzielczej średniego ciśnienia przy zakładanych standardach :
  - pokrycie potrzeb bytowo-gospodarczych – ok. 80%,
  - pokrycie potrzeb technologicznych (odbiorców produkcyjno-usługowych) – ok. 100%,
  - zaopatrywanie odbiorców siecią średniego ciśnienia poprzez reduktory domowe.
- Utrzymaniu dotychczasowej formy dystrybucji gazu propan – butan do czasu realizacji sieci gazowej gazu ziemnego.

## **6.8 ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ.**

Ustala się, że system zaopatrzenia w energię ciepłą opierał się będzie na:

- Adaptacji i ewentualnie modernizacji istniejących kotłowni komunalnych i zakładowych.
- Wykorzystywaniu na potrzeby komunalne zakładowych źródeł ciepła w przypadkach technicznie i ekonomicznie uzasadnionych.
- Wykorzystaniu, głównie w budownictwie jednorodzinym, indywidualnych źródeł ciepła, ze stopniowym odchodzeniem od węgla jako czynnika grzewczego na rzecz oleju opałowego i gazu propan – butan, a docelowo gazu ziemnego.
- Propagowaniu odnawialnych źródeł ciepła, a szczególnie pomp ciepła, baterii słonecznych, elektrowni wiatrowych i kotłowni opalanych biopaliwami, przy czym budowę elektrowni wiatrowych wyklucza się na terenie otuliny KPN i na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **7. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO.**

### **7.1 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.**

Ustala się następującą listę podstawowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, będących konsekwencją przyjętych niniejszym STUDIUM kierunków rozwoju przestrzennego :

- Modernizacja istniejącej sieci dróg gminnych oraz budowa nowych dróg dojazdowych gminnych i parkingów, wynikających z potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę.

- Budowa sieci infrastruktury technicznej, w tym szczególnie wodociągów i kanalizacji, a także rozbudowa ujęć wody.
- Rekultywacja nieczynnego składowiska odpadów w Szczytnie.
- Turystyczne zagospodarowanie obrzeża zbiornika retencyjnego „Gnatowice – Zawady” m. in. o funkcji rekreacyjnej.
- Budowa linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, elektroenergetycznych stacji transformatorowych oraz linii telekomunikacyjnych.
- Budowa systemu zaopatrzenia w gaz ziemny.
- Budowa obiektów usługowych z zakresu zadań własnych Samorządu Gminy.

Obszarami, na których realizowane będą inwestycje z powyższej listy będą wszystkie tereny przeznaczone pod zainwestowanie (zwłaszcza nierolnicze) pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, a także pasy drogowe istniejących dróg i najbliższe tereny położone wzdłuż dróg.

## **7.2 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.**

Również konsekwencją kierunków rozwoju ustalonych niniejszym STUDIUM jest następujący wykaz ważniejszych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym :

- Ochrona obszaru NATURA 2000 (pokrywającego się z Kampinoskim Parkiem Narodowym) jako element polityki Unii Europejskiej.
- Ochrona i turystyczne zagospodarowanie Kampinoskiego Parku Narodowego wraz z jego otuliną, a także zabytków kubaturowych.
- Ochrona alei parkowej Łazy – Zawady i cennych stanowisk archeologicznych.
- Modernizacja drogi wojewódzkiej nr 580 oraz istniejącej sieci dróg powiatowych.
- Budowa zbiornika retencyjnego „Gnatowice – Zawady” m. in. o funkcji przeciwpowodziowej i proekologicznej oraz innych przedsięwzięć w ramach ponadlokalnego programu specjalnego „Dolina Utraty”.
- Realizacja zadań w ramach ponadlokalnego programu specjalnego „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza”.

Obszary, na których rozmieszczone będą powyższe inwestycje zostały pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

## **8. OBSZARY OBLIGATORYJNEGO I ZAMIERZANEGO SPORZADZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



## **ORAZ INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **8.1 OBSZARY OBLIGATORYJNEGO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Wg stanu na dzień uchwalenia niniejszego STUDIUM... nie funkcjonuje żaden przepis odrębny, który nakładałby obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całości lub części terytorium gminy Kampinos.

Nie występuje także potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb zlokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gdyż w przyjętych w niniejszym opracowaniu kierunkach rozwoju sfery pracy pozarolniczej (pkt 2.2) wykluczono tego rodzaju obiekty na całym terytorium gminy.

Także stan istniejącej struktury przestrzennej nieruchomości i występujące stosunki własnościowe nieruchomości na terenie gminy nie wymagają, aby w niniejszym STUDIUM określać obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, co skutkowałoby koniecznością sporządzenia dla tych obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W tej sytuacji jedynym obszarem na terenie gminy Kampinos wymagającym obligatoryjnego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar przestrzeni publicznej wyznaczony ustaleniami niniejszego STUDIUM. Jest to położony na południe od drogi wojewódzkiej nr 580 fragment obszaru koncentracji wielofunkcyjnej zabudowy usługowej w centrum wsi gminnej - Kampinosu. Granice tego obszaru pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ. Ustala się jednocześnie, że tenże obligatoryjny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony być może oddzielnie dla każdego z dwóch fragmentów przedmiotowego obszaru, położonych po obydwu stronach drogi powiatowej Kampinos – Krubice.

### **8.2 OBSZARY ZAMIERZANEGO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W sytuacji prawnej braku obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może jedynie wystąpić potrzeba sporządzenia tegoż planu dla jakiegoś fragmentu gminy ze względu na istniejące uwarunkowania. W szczególności dotyczyć to będzie sytuacji, gdy gmina uzna za konieczne sporządzenie planu w celu uniknięcia negatywnych skutków dla ładu przestrzennego lub innych chronionych wartości, spowodowanych zmianami w zagospodarowaniu terenu, dopuszczalnymi z mocy ustawy w niektórych przypadkach sytuacji prawnej braku planu. Dotyczyć to będzie także sytuacji, gdy gmina uzna za niezbędne ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia takie zmiany w zagospodarowaniu terenu (zgodne z ustaleniami niniejszego STUDIUM...), które bez sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane być nie mogą. Wychodząc naprzeciw tym potrzebom uznaje się za niezbędne ustalenie w niniejszym STUDIUM... obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów



leśnych na cele nieleśne. Aby sprostać temu zadaniu, po dogłębnej analizie wyżej omówionych uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy postanawia się w trybie art. 10 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), ze względu na występujące uwarunkowania, ustalić niżej wymienione obszary zamierzanego przez gminę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ. Podkreślić przy tym należy, że lista tych obszarów w żaden sposób nie ogranicza gminy w swobodzie sporządzania planów, czyli w tzw. „władztwie planistycznym”, ani też nie przeszkadza w sporządzeniu planu dla dowolnego innego obszaru, wybranego przez gminę w sposób zgodny ze stosownymi przepisami. Co najwyżej można mówić o pewnej preferencji w zakresie kolejności sporządzania planów. A zatem ta preferowana w pierwszej kolejności lista (na której numeracja w żaden sposób nie wpływa na kolejność sporządzania planów, a ma jedynie charakter porządkowy i orientujący w stosunku do planszy POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ) przedstawia się następująco :

- 1) teren o funkcji usług z zakresu turystyki i rekreacji oraz funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu projektowanego zbiornika retencyjno-rekreacyjnego „Gnatowice – Zawady”.
- 2) teren o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Szczytnie.
- 3) teren o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej w Skarbkowie.
- 4) teren o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Podkampinosie.
- 5) teren o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej w Kampinosie A,
- 6) ÷ 24) tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w różnych rejonach gminy.

Ustala się ponadto, że w/wym. 24 obszary są jednocześnie obszarami wymagającymi zmiany przeznaczenia znajdujących się na tych obszarach gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z tym wprowadza się obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całych wyznaczonych w niniejszym STUDIUM obszarów zamierzanego ich sporządzenia, bez możliwości ich dzielenia i etapowania.

Z kolei w przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jakiegoś innego (poza w/wym. 24 obszarami) terenu, to przyjmuje się zasadę sporządzania tegoż planu dla powierzchni nie mniejszej niż wyznaczona liniami rozgraniczającymi danej funkcji (dla potrzeb której sporządza się plan) i ograniczającymi (dzielącymi) ją drogami (główną, zbiorczymi, lokalnymi lub ważniejszymi dojazdowymi), pokazanymi na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA.

W przypadku każdorazowego sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jakichkolwiek funkcji nierolniczych wyznaczonych w niniejszym STUDIUM należy (zgodnie z wymogami ustawy)

wyjątkowo starannie sformułować m. in. zasady podziału terenów na działki budowlane. W sytuacjach faktycznych tego wymagających (n.p. duże rozdrobnienie lub skomplikowane stosunki własnościowe), które to sytuacje mogą pojawić się po dacie uchwalenia niniejszego STUDIUM, należy na etapie przystępowania do sporządzania planu (Rada Gminy) lub na etapie jego sporządzania (Wójt Gminy) wprowadzać obowiązek scalania i podziału nieruchomości objętych planem jako warunek konieczny realizacji ustaleń planu.

### **8.3 INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.**

Nie będzie bezpośrednich skutków dla zagospodarowania i ładu przestrzennego z powodu przyjęcia w niniejszym STUDIUM obszaru obligatoryjnego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb przestrzeni publicznej oraz listy obszarów zamierzanego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mocą bowiem art. 9 ust. 4 i 5 ustawy STUDIUM... nie jest aktem prawa miejscowego i jest wiążące wyłącznie dla organów gminy i to tylko w wąskim zakresie – wyłącznie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak, ustalenie warunków zabudowy decyzją w jedynym obszarze obligatoryjnego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonym w STUDIUM dla obszaru przestrzeni publicznej w centrum wsi Kampinos, nie będzie możliwe.

Natomiast w każdym przypadku wszczętego postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego w którymkolwiek z w/wym. obszarów zamierzanego sporządzania planu, a także w obszarach, w których niniejsze STUDIUM przewiduje zakaz zabudowy, skorzystać się powinno z ustawowej możliwości zawieszenia postępowania na okres 12 miesięcy. W konsekwencji wymaga to oczywiście rozważenia przez Radę Gminy w terminie dwóch miesięcy od daty zawieszenia postępowania sprawy przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całości danego obszaru. Jeśli do takiego przystąpienia dojdzie, to należy dążyć do zakończenia procedury sporządzania planu w okresie zawieszenia postępowania, co przy przepisach obowiązujących w dacie uchwalania niniejszego STUDIUM... jest w pełni realne.

Oprócz powyższych skutków niniejsze STUDIUM, jako służące wyłącznie określeniu polityki przestrzennej gminy Kampinos, żadnych innych skutków dla statusu prawnego nieruchomości w gminie nie niesie. W szczególności, w aktualnym na dzień jego uchwalenia stanie prawnym, nie stanowi ono podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ani też nie stanowi samostnej podstawy dla lokalizacji jakichkolwiek przedsięwzięć inwestycyjnych.

Uchwalenie STUDIUM zobowiązuje natomiast organy gminy do badania literalnej zgodności każdego sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną gminy zawartą w rozdziale IV - „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” oraz zobrazowaną na trzech planszach graficznych POLITYKI PRZESTRZENNEJ : KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY,

**INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.** Musi się to odbywać na każdym etapie sporządzania planu, poczynając od etapu podejmowania uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu, aż do uchwały przyjmującej plan.

W celu pełnego wdrożenia polityki przestrzennej określonej niniejszym STUDIUM uznaje się też za konieczne opracowanie i realizację (we współdziałaniu z innymi gminami) dwóch niżej wymienionych, ponadlokalnych branżowych programów specjalnych, obejmujących obszary pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ :

- 1) program specjalny „Dolina Utraty” obejmujący wdrożenie przedsięwzięć służących funkcjonowaniu doliny rzeki Utraty jako korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym,
- 2) program specjalny „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza” służący 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.

## **9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.**

Sfera produkcji rolniczej pozostanie znaczącym źródłem miejsc pracy w Gminie Kampinos, dla której restrukturyzacja rolnictwa wraz z promocją walorów przyrodniczych jest celem strategicznym.

W celu rozwoju rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w gminie ustala się następujące kierunki i zasady zagospodarowania :

- ochronę przed wszelką zabudową „rolniczej przestrzeni produkcyjnej poddanej szczególnej ochronie” (symbol R ze specjalnym oznaczeniem), pokazanej na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA,
- preferowanie zabudowy rolniczej w wykształconych pasmach zabudowy zagrodowej (symbol RM) pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA,
- dopuszczenie budowy lub rozbudowy obiektów wykorzystywanych do produkcji rolniczej również poza wykształconymi pasmami zabudowy zagrodowej, w obszarach wytypowanych jako strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej (symbol R); odnosi się to głównie do wielkotowarowych obiektów produkcji rolniczej, które wymagają odizolowania od miejsc zamieszkania,
- dopuszczanie do przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne wyłącznie gruntów rolnych i leśnych znajdujących się na terenach dominującej zabudowy mieszkaniowej (symbol MN), dominującej zabudowy zagrodowej (symbol RM), wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (symbol U) i zabudowy produkcyjno-usługowej (symbol PU), pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA,

- stymulowanie wszelkimi instrumentami prawnymi i ekonomicznymi tendencji do zwiększania wielkości gospodarstw rolnych na terenach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA (oznaczonych symbolem R i R ze specjalnym oznaczeniem),
- wspomaganie procesu przekształceń gospodarstw rolnych na gospodarstwa o wysokich nakładach kapitału, o wysokim stopniu i poziomie produkcji towarowej oraz o ukierunkowanych profilach produkcji (w tym szczególnie produkcji żywności ekologicznej), a także przekształceń na gospodarstwa agroturystyczne,
- popieranie wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie tworzenia zaplecza produkcyjno-usługowego dla rolnictwa z preferencją dla przemysłu rolno-spożywczego i dla lokalizacji na terenach predestynowanych do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych (symbol PU), pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA,
- ochronę i właściwą konserwację systemów melioracyjnych oraz lokalnie – przebudowę sieci drenarskiej na obszarach projektowanej zabudowy wyposażonych w taką sieć,
- preferowanie zalesień i dolesień w obszarach gorszych gleb (w szczególności w pasach korytarzy i ciągów ekologicznych oznaczonych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA), a także w styczności z granicami funkcji uciążliwych jako zieleń izolacyjna.

#### **10. KIERUNKI OCHRONY PRZED POWODZIĄ I SKUTKAMI OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.**

Nieobwałowanym obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi jest na terenie Gminy Kampinos dolina rzeki Utraty. Ponieważ dolina ta jest stosunkowo głęboko wcięta, to zasięg wód powodziowych jest obszarowo niewielki i obejmuje najbliższe otoczenie rzeki, teren niezamieszkały, zadrzewiony i w zasadzie nie użytkowany rolniczo. Ustala się zatem, że obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi jest teren znajdujący się w zasięgu wody powodziowej w dolinie Utraty o prawdopodobieństwie

wystąpienia 1% (tzw. woda stuletnia), pokazany jako „tereny zalewowe” na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY. W obszarze tym wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych do zlokalizowania w dolinie rzecznej i nie utrudniających ochrony przed powodzią inwestycji infrastrukturalnych i służących ochronie środowiska. Ponadto przyjmuje się, że znaczącym elementem ochrony przed powodzią będzie planowana budowa zbiornika retencyjnego „Gnatowice – Zawady” m. in. o funkcji przeciwpowodziowej. Oprócz powyższych, istotnych dla przestrzeni ustaleń problematyka ochrony przed powodzią (pomijając zawsze możliwe lokalne podtopienia) ogranicza się w zasadzie do utrzymania i ochrony mostów zlokalizowanych w ciągach dróg powiatowych przecinających dolinę rzeczną.

Ustala się, że na terenie Gminy Kampinos obszarem narażonym na osuwanie

się mas ziemnych i inne zjawiska geodynamiczne jest teren tzw. „Skarpy Błońskiej”, gdzie spadki terenu na przeważającej powierzchni tego obszaru przekraczają 5%. Zasięg tejże Skarpy Błońskiej (będący jednocześnie obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych) pokazano na planszach graficznych POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY oraz POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA. Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając fakt występujących tam zagrożeń i specjalnych wymagań dla posadawiania wszelkiej substancji budowlanej, wprowadza się zakaz zabudowy nowych budynków w tym obszarze. Równocześnie uznaje się za celowy monitoring obszaru Skarpy Błońskiej pod kątem niebezpieczeństwa wystąpienia zjawisk geodynamicznych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

#### **11. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.**

Za wymagające rehabilitacji uznaje się niektóre obszary obejmujące obiekty zabytkowe z ich najbliższym otoczeniem, wymagające przeprowadzenia remontów istniejącej substancji budowlanej, właściwego zagospodarowania terenu, a przede wszystkim odtworzenia, ożywienia lub wdrożenia pełnienia stosownych funkcji (w tym społecznych) przez wszystkie znajdujące się w tych obszarach obiekty. Lokalizację tych obszarów pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY.

Za najważniejszy obszar wymagający rekultywacji uznaje się teren byłego, nieczynnego składowiska odpadów w Szczytnie, którego lokalizację pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY. Jako optymalny kierunek rekultywacji ustala się dla tego obszaru kierunek rolno-leśny, a ponadto za niezbędny uznaje się monitoring poeksploatacyjny i porekultywacyjny tego terenu.

Ustala się równocześnie, że kolejnymi obszarami wymagającymi sukcesywnej rekultywacji będą ponadto tereny :

- powstających niestety w różnych rejonach gminy „dzikich” wysypisk odpadów,
- tereny istniejących i powstających spontanicznie wyrobisk po nielegalnej eksploatacji kopaliny pospolitej (piasku).

Z oczywistych powodów bliższej lokalizacji wszystkich tych obszarów nie sposób pokazać.

#### **12. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.**

Uwzględniając zarówno istniejący stan zagospodarowania jak i stan zagospodarowania wynikający z docelowej struktury przestrzennej ustalonej niniejszym STUDIUM za najbardziej odpowiadający ustawowej definicji „obszaru przestrzeni publicznej” w Gminie Kampinos uznaje się położony na południe od drogi wojewódzkiej nr 580 fragment obszaru koncentracji wielofunkcyjnej zabudowy usługowej w centrum wsi gminnej – Kampinosu, pokazany na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.



### **13. INNE USTALENIA.**

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania stwierdza się, że na terenie Gminy Kampinos nie występują :

- tereny zamknięte (w rozumieniu przepisów ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*) ani strefy ochronne takich terenów,
- obszary pomników zagłady (w rozumieniu ustawy *O ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady*) ani strefy ochronne takich obszarów,
- obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronne.

Nie występuje zatem potrzeba formułowania wymaganych ustawą kierunków i zasad ochrony powyższych terenów, obiektów i obszarów.

### **14. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMIN SASIEDNICH.**

Skutkiem sformułowanych w niniejszym STUDIUM kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos są następujące wnioski dotyczące polityki przestrzennej gmin sąsiednich :

#### • GMINA TERESIN :

- Przystąpienie do ponadlokalnego programu specjalnego „Dolina Utraty” mającego na celu oczyszczenie wód rzeki Utraty do minimum III klasy czystości, utrzymanie naturalnego charakteru jej doliny i przeciwdziałanie zanieczyszczeniom oraz wspólne kształtowanie przewidzianego w tym programie korytarza ekologicznego towarzyszącego dolinie rzecznej;
- Wspólna budowa zbiornika retencyjno-rekreacyjnego „Gnatowice – Zawady” i skoordynowane zagospodarowanie turystyczno-rekreacyjne jego obrzeży;
- Zapewnienie kontynuacji na terenie gminy ciągów ekologicznych towarzyszących większym ciekom naturalnym – lewobrzeżnym dopływom rzeki Utraty;
- Pełne wykorzystanie projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Błonie – Sochaczew poprzez kształtowanie skoordynowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia ;
- Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych;
- Poprawa parametrów technicznych drogi gminnej Zawady – Paprotnia co najmniej do kategorii drogi lokalnej.

#### • GMINA SOCHACZEW :

- Przystąpienie do ponadlokalnego programu specjalnego mającego na celu oczyszczenie wód rzeki Utraty do minimum III klasy czystości, utrzymanie naturalnego charakteru jej doliny i przeciwdziałanie zanieczyszczeniom oraz wspólne kształtowanie przewidzianego w tym programie korytarza ekologicznego towarzyszącego dolinie rzecznej;

- Przystąpienie do programu specjalnego „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza” i w ramach niego wspólne realizowanie przedsięwzięć promujących zarówno walory środowiskowe jak i zdrowy, sportowy tryb życia;
  - Pełne wykorzystanie projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Błonie – Sochaczew poprzez kształtowanie skoordynowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia ;
  - Przystąpienie do wspólnego programu w zakresie utylizacji odpadów stałych mającego na celu budowę Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami;
  - Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych.
- **GMINA BROCHÓW :**
    - Stworzenie absolutnego priorytetu dla zadań z zakresu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego i turystyczno-rekreacyjnego zagospodarowania jego obrzeży;
    - Przystąpienie do programu specjalnego „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza” i w ramach niego wspólne realizowanie przedsięwzięć promujących zarówno walory środowiskowe jak i zdrowy, sportowy tryb życia;
    - Przeciwdziałanie zmianom ukształtowania końcowego odcinka Skarpy Błońskiej we wsi Plecewice;
    - Przystąpienie do wspólnego programu w zakresie utylizacji odpadów stałych mającego na celu budowę Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami;
    - Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych.
- **GMINA LEONCIN :**
    - Stworzenie absolutnego priorytetu dla zadań z zakresu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego (w tym zwłaszcza obszarów ochrony ścisłej „Granica” i „Pożary”) oraz rozwój ośrodka dydaktyczno-turystycznego w Granicy;
    - Przystąpienie do programu specjalnego „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza” i w ramach niego wspólne realizowanie przedsięwzięć promujących zarówno walory środowiskowe jak i zdrowy, sportowy tryb życia;
    - Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych.
- **GMINA LESZNO :**



- Stworzenie absolutnego priorytetu dla zadań z zakresu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego i turystyczno-rekreacyjnego zagospodarowania jego obrzeży;
- Przeciwdziałanie zmianom ukształtowania Skarpy Błońskiej na całym odcinku przebiegającym przez teren gminy;
- Przystąpienie do wspólnego programu w zakresie utylizacji odpadów stałych mającego na celu budowę Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami;
- Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych.

## **15. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.**

Niniejsze STUDIUM jest z formalnego punktu widzenia ZMIANĄ Studium uwarunkowań i kierunków Gminy Kampinos zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Kampinosie nr XI/59/99 z dnia 25 listopada 1999 r.. Zdecydowano jednak sporządzić nowe STUDIUM, traktując poprzednie jedynie jako jedno z uwarunkowań. Takie podejście uzasadniał zarówno długi okres obowiązywania tego poprzedniego STUDIUM, jak i przede wszystkim fakt, że było ono sporządzone w innym stanie prawnym, który znacznie zawęził rolę tego dokumentu, a także nie stawiał praktycznie żadnych wymagań co do jego zakresu merytorycznego i formy.

Wszystkie merytoryczne przesądzenia STUDIUM, pokazane przestrzennie na trzech planszach geograficznych pod zbiorczą nazwą „POLITYKA PRZESTRZENNA”, tworzących razem tzw. „Rysunek studium” i sformułowane w części tekstowej (cz. IV tekstu STUDIUM) w postaci ustaleń, nakazów, zakazów, zaleceń i propozycji, wynikają zarówno z przyjętych funkcji i celów rozwoju gminy (cz. II tekstu STUDIUM) jak i ze skompletowanych i dogłębnie przeanalizowanych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (cz. III tekstu STUDIUM i osiem tematycznych plansz graficznych pod zbiorczą nazwą UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO). W części III tekstu STUDIUM, na końcu każdego rozdziału dotyczącego przeanalizowanych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, określono na ile dany rodzaj uwarunkowania wpływa na rozwój przestrzenny gminy, a zatem także na sformułowane w niniejszym STUDIUM kierunki i zasady zagospodarowania poszczególnych obszarów. Oprócz tego wszędzie tam, gdzie przyjęte rozwiązania wymagały tego, zamieszczono krótkie, przeważnie celowościowe ich uzasadnienie. Ostateczny kształt ustaleń STUDIUM skonsumował także cenne uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, złożone do pierwszej wersji projektu STUDIUM. Generalnie stwierdzić należy, że najważniejszym uzasadnieniem dla poszczególnych ustaleń tematycznych jak i ustaleń STUDIUM jako dokumentu całościowego jest przeświadczenie wszystkich, którzy nad nimi pracowali, że w wyniku realizacji tychże ustaleń zapewniony zostanie zrównoważony rozwój Gminy Kampinos, a także zachowany zostanie, bądź niekiedy przywrócony, ład przestrzenny.

STUDIUM składa się z części tekstowej pogrupowanej w 4 części (I ÷ IV) i łącznie 11-tu plansz graficznych. Dla potrzeb opracowania plansz graficznych STUDIUM wykorzystano jako podstawę mapę topograficzną w skali 1:10 000, pochodzącą z zasobów Głównego Geodety Kraju. Pomocniczo wykorzystano także mapy ewidencji gruntów poszczególnych obrębów geodezyjnych w skali 1:1000 pochodzące z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej. Osiem pierwszych plansz graficznych, opracowanych na mapach w skali 1:50000, to obraz istniejących, pogrupowanych tematycznie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos z okresu sporządzania STUDIUM. Trzy ostatnie plansze graficzne, opracowane na mapach w skali 1:25000, tworzą razem wymagany przez ustawę tzw. „Rysunek studium”. W trakcie prac planistycznych zdecydowano sporządzić tenże „Rysunek studium” w postaci 3 plansz tematycznych p.n. „POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA”, „POLITYKA PRZESTRZENNA – OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY” i „POLITYKA PRZESTRZENNA – INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ”. Kierowano się przy tym względami technicznymi, celem uzyskania lepszej czytelności i większej wygody korzystania z dokumentu. Pomiędzy planszami graficznymi składającymi się na „Rysunek studium”, a IV częścią tekstową p.n. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO zapewniono wzajemną spójność, celem prawidłowego wypełniania przez STUDIUM (w granicach określonych ustawą) jego funkcji regulacyjnej w stosunku do planów miejscowych.

**Na najważniejszą część STUDIUM stanowiącą strategię rozwoju przestrzennego Gminy Kampinos, wypełniającą jego funkcję regulacyjną składają się:**

- **Część IV tekstu STUDIUM p.n. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”,**
- **3 plansze graficzne tworzące razem tzw. „Rysunek studium” p.n.: „POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA”, „POLITYKA PRZESTRZENNA – OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY” i „POLITYKA PRZESTRZENNA – INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ”.**

Ustala się także, że wszystkie rozstrzygnięcia merytoryczne zawarte na w/wym. 3 planszach graficznych i w skorelowanej z nimi części IV tekstu STUDIUM są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności wiążące są zawarte tam nakazy, zakazy, ograniczenia i wskaźniki urbanistyczne – w zakresie jak to wynika z użytych tam sformułowań, (z uwzględnieniem zawartych w nich niekiedy zastrzeżeń, warunków, upoważnień i odstępstw) - według powszechnie stosowanych zasad interpretacji.

Natomiast użyte tam wszystkie sformułowania mniej ostre, t. j. zalecenia, propozycje, wskazania, preferencje i.t.p. z oczywistych powodów nie mają już takiej siły oddziaływania na kształt przyszłych planów miejscowych. Dlatego traktowane być muszą jako zaledwie ukierunkowanie właściwych gremiów samorządowych i autorów projektów planów przy podejmowaniu

szczegółowych rozstrzygnięć w każdej fazie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z kolei wnioski do polityki przestrzennej gmin sąsiednich (rozdz. 14 części IV tekstu STUDIUM) nie odnoszą się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z tytułem rozdziału adresowane są do Samorządów gmin ościennych. Rola tych wniosków nie jest zatem regulacyjna, a raczej typowo promocyjna dla Gminy Kampinos, informacyjna dla gmin ościennych i inspirująca dla ewentualnych inicjatyw międzygminnych.