ORG.152.3.2026

Kampinos, 16 listopada 2026 r.

W odpowiedzi na apel z dnia 15 sierpnia 2026 r., dotyczący sposobu uwzględnienia nieruchomości położonych przy ul. Zacisze w Strojcu w opracowywanym projekcie planu ogólnego Gminy Kampinos, przedstawiam wyjaśnienia odnoszące się do zgłoszonego postulatu objęcia wskazanego obszaru strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zamiast przewidzianej w dotychczasowej wersji projektu strefy usługowej (SU).

Przede wszystkim należy wyjaśnić, że plan ogólny gminy ma odmienny charakter od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 13a ust. 4 oraz art. 13c ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, w którym obszar gminy dzieli się na strefy planistyczne. Dokument ten określa ramy przyszłego zagospodarowania przestrzennego, nie ustala natomiast szczegółowego przeznaczenia poszczególnych nieruchomości w sposób właściwy dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczane w nim strefy mają charakter wielofunkcyjny, a zakres dopuszczalnych sposobów zagospodarowania wynika z przypisanych im profili funkcjonalnych.

Powyższe rozróżnienie ma istotne znaczenie dla oceny podniesionej w apelu kwestii ul. Zacisze. Stosownie do art. 13e ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, w związku z § 2 ust. 1 i 2 oraz załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758, z późn. zm.), profil funkcjonalny strefy komunikacyjnej (SK) obejmuje określone rodzaje terenów komunikacyjnych. W odniesieniu do komunikacji drogowej profil podstawowy tej strefy obejmuje między innymi tereny autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego i dróg głównych, natomiast w profilu dodatkowym przewidziano teren drogi zbiorczej.

Tereny komunikacji, obejmujące również drogi służące dojazdowi do nieruchomości, mogą natomiast stanowić element innych stref planistycznych, w tym strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy usługowej (SU). Nie ma zatem konieczności wyznaczania dla ul. Zacisze odrębnej strefy komunikacyjnej wyłącznie z uwagi na pełnioną przez nią funkcję dojazdową.

W konsekwencji niewyodrębnienie ul. Zacisze jako samodzielnej strefy komunikacyjnej nie oznacza likwidacji istniejącej drogi ani pozbawienia jej dotychczasowej funkcji. Samo przyporządkowanie terenu do określonej strefy planistycznej nie zmienia stosunków własnościowych, nie znosi istniejących praw do korzystania z drogi ani nie przesądza o zmianie sposobu jej faktycznego użytkowania. Nie ma wobec tego podstaw do utożsamiania projektowanego objęcia tego obszaru strefą usługową z likwidacją dotychczasowego dojazdu do nieruchomości mieszkalnych.

Odnosząc się do zasadniczego postulatu zmiany kwalifikacji planistycznej wskazanych nieruchomości, należy wskazać, że zasady wyznaczania stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową zostały określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ust. 1 tego artykułu strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy określone w art. 13b ustawy.

W świetle posiadanych informacji na obszarze objętym apelem znajdują się obecnie dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, natomiast pozostałe nieruchomości są przygotowywane do realizacji zamierzeń budowlanych o takim charakterze. Okoliczność ta ma znaczenie dla oceny istniejącego zagospodarowania terenu, jednak należy odróżnić faktycznie istniejącą zabudowę mieszkaniową od planowanego sposobu wykorzystania nieruchomości, nawet jeżeli właściciele podjęli już działania zmierzające do realizacji określonych inwestycji.

Samo przygotowanie działek do zabudowy mieszkaniowej nie stanowi wystarczającej podstawy do objęcia ich strefą SJ. Nie oznacza to jednak, że wyznaczenie takiej strefy na terenach niezabudowanych jest niedopuszczalne. Rozstrzygnięcie w tym zakresie wymaga uwzględnienia wszystkich przesłanek ustawowych, w tym obowiązujących ustaleń planistycznych, położenia nieruchomości względem obszarów uzupełnienia zabudowy, istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich oraz wyników bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Nie można zatem wyprowadzać obowiązku objęcia całego zespołu nieruchomości strefą mieszkaniową wyłącznie z faktu istnienia na jego części zabudowy jednorodzinnej lub z zamierzeń inwestycyjnych pozostałych właścicieli.

W tym kontekście wymaga również wyjaśnienia przywołany w apelu wskaźnik 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może co do zasady być mniejsza niż 70% ani większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Ustawodawca przewidział przy tym szczególne rozwiązanie w art. 13d ust. 3, dotyczące sytuacji, w której chłonność terenów niezabudowanych na obszarach wskazanych w ust. 1 przekracza 130% tego zapotrzebowania. W takim przypadku dopuszczalne jest wyznaczenie stref mieszkaniowych na tych obszarach, bez możliwości wyznaczania ich na pozostałych terenach gminy.

Przywołany wskaźnik nie oznacza zatem możliwości dowolnego zwiększania powierzchni terenów mieszkaniowych o 130% ani nie stanowi samodzielnej podstawy do żądania objęcia określonych nieruchomości strefą SJ. Jego zastosowanie wymaga odniesienia do wyników bilansu sporządzonego dla całego obszaru gminy, a nie wyłącznie do sytuacji poszczególnych działek.

Odnosząc się natomiast do obaw dotyczących możliwości lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych, należy zaznaczyć, że objęcie nieruchomości strefą usługową w planie ogólnym nie jest równoznaczne z dopuszczeniem na niej każdego rodzaju działalności gospodarczej, niezależnie od jej charakteru i oddziaływania na otoczenie. O możliwości realizacji konkretnego przedsięwzięcia rozstrzygają właściwe ustalenia planistyczne oraz przepisy odrębne, w tym regulujące ochronę środowiska, warunki techniczne zabudowy i obsługę komunikacyjną. Samo wyznaczenie strefy usługowej nie przesądza więc o powstaniu wskazywanych w apelu uciążliwości związanych ze zwiększonym ruchem samochodowym, hałasem czy emisją zanieczyszczeń.

Nie oznacza to pominięcia przedstawionych przez Państwa zastrzeżeń. Istniejący sposób zagospodarowania nieruchomości, charakter sąsiedniej zabudowy oraz możliwość występowania konfliktów pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową należą do okoliczności, które powinny być uwzględniane przy kształtowaniu rozwiązań planistycznych. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalanie potencjalnego sposobu zagospodarowania terenu wymaga wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości postulatów dotyczących zachowania istniejącego zagospodarowania albo jego zmiany. Obowiązek ten nie oznacza jednak konieczności przyjęcia rozwiązania oczekiwanego przez określoną grupę właścicieli, jeżeli nie znajduje ono dostatecznego uzasadnienia w całokształcie uwarunkowań przestrzennych i obowiązujących przepisach prawa.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 1 i 4 ustawy uzasadnienie projektu planu ogólnego powinno zawierać wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w określonych granicach oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Oznacza to, że przyjęte w projekcie rozwiązania powinny znajdować oparcie w przeprowadzonych analizach i uwarunkowaniach przestrzennych, a ich zasadność podlega ocenie w toku procedury planistycznej. Samo nieuwzględnienie postulowanego przez właścicieli sposobu zagospodarowania nieruchomości nie świadczy zatem o nierzetelności opracowania projektu, podobnie jak przedstawienie przez mieszkańców odmiennej koncepcji zagospodarowania terenu nie przesądza o konieczności jej przyjęcia.

Przedstawiona w dotychczasowej wersji projektu planu ogólnego kwalifikacja nieruchomości położonych przy ul. Zacisze do strefy usługowej nie ma charakteru ostatecznego. Projekt podlega dalszym czynnościom przewidzianym ustawą, w tym konsultacjom społecznym, których celem jest między innymi umożliwienie mieszkańcom przedstawienia stanowisk dotyczących proponowanych rozwiązań. Zgłoszone w tym trybie uwagi podlegają analizie, a propozycje sposobu ich rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem zamieszcza się w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, stosownie do art. 8k ust. 2 ustawy.

W związku z powyższym przedstawione w apelu argumenty dotyczące istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dotychczasowego sposobu korzystania z ul. Zacisze oraz przewidywanych skutków objęcia tego obszaru strefą usługową zostaną uwzględnione w analizie prowadzonej w ramach dalszych prac nad projektem planu ogólnego. Jednocześnie, w przypadku podtrzymania postulatu zmiany kwalifikacji wskazanych nieruchomości, zasadne będzie jego zgłoszenie również w toku konsultacji społecznych, w terminie i na zasadach określonych w stosownym ogłoszeniu. Uwagi do projektu planu ogólnego należy składać na formularzu przewidzianym w art. 8g ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z podaniem danych wymaganych w ust. 2 tego artykułu.

O terminie rozpoczęcia konsultacji społecznych oraz sposobach i terminach składania uwag mieszkańcy zostaną poinformowani w sposób określony przepisami prawa, w szczególności poprzez ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Kampinos oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Mając na uwadze powyższe, nie ma obecnie podstaw do przesądzenia, że objęcie całego obszaru wskazanego w apelu strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest rozwiązaniem wymaganym przez obowiązujące przepisy. Nie można jednak wykluczyć rozważenia takiej zmiany w toku dalszych prac planistycznych, jeżeli przemawiać za nią będą wyniki przeprowadzonych analiz i uwarunkowania wynikające z ustawy. Ostateczne ustalenia planu ogólnego zostaną określone w uchwale Rady Gminy Kampinos, po zakończeniu wymaganej prawem procedury jego sporządzania.

Wójt

Piotr Grzelak