Załącznik Nr 1do Uchwały Nr XXXIV/154/16

Rady Gminy Kampinos
z dnia 26 września 2016r.

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 inż. arch. Małgorzata Mirecka
mgr inż. arch. Justyna Mirecka-Głowacka

Kampinos, lipiec 2016 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Piotr Popowski

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.

W związku ze zmianami w przepisach, w otoczeniu których funkcjonuje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z wielokrotnymi zmianami samej ustawy, zakres oceny został poszerzony o analizę zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie o ochronie przyrody, wynikających z tzw. „ustawy krajobrazowej" (SUPLEMENT). Rozpoznano również zmiany w przepisach dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Do analizy wykorzystano następujące materiały:

DOKUMENTY PLANISTYCZNE

- 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 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 6868);
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego, uchwalona uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.,
- Miejscowe 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 Kwiatkówek, 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, Kwiatkówek, 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 Wicjca, 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
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.

AKTY PRAWNE

- Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 1982 r. Nr 11, poz. 79;
- 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, Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zmianami;
- 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, Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627;

- 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 2016 r. poz. 778 oraz tekst z 2003 r.);
- 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 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. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1615,
- 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 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2008 r. Nr 237, poz. 1657;
- 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 11 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1337,
- Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2013 r. poz. 503,
- 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 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2015 r. poz. 1695,
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz. U. z 2015 r. poz. 1777.

oraz wnioski mieszkańców, składane do planów miejscowych i studium.

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

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 zostało uchwałą nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r. 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 2016 r. poz. 778).

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, zatwierdzonym Uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 217, poz. 5811 z dnia 28 sierpnia 2004 r.);
3. Przydatność dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy, w kontekście aktualnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

1. 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 dodatkowo uwarunkowania, które określiły ustawa z dnia 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 2015 r. poz. 1777), 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.

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 zbytków 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 cieplną;
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 sporządzania 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 ochronny 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 czerwcu 2016 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 potrzebne.

2. 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 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r., Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 6868. 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 2004 r, została stwierdzona w wykonanej w trybie art. 45 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jego ocenie. Ocena ta wykazała konieczność aktualizacji tego dokumentu, ze względu na nowe tendencje zmian procesów społeczno-gospodarczych i przestrzennych, nowe uwarunkowania formalno-prawne oraz zmiany w rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego.

Plan określa podstawowe elementy układu przestrzennego województwa, ich zróżnicowanie i wzajemne relacje, przenosząc jednocześnie na ten układ ustalenia Strategii. Sformułowane w planie kierunki polityki przestrzennej, wraz z uwarunkowaniami ich realizacji, uwzględnia się w programach rozwoju i programach operacyjnych województwa, a sam plan pełni funkcję koordynacyjną między planowaniem

krajowym, a planowaniem miejscowym. Jak zapisano w tym dokumencie, jego celem jest *„określenie polityki przestrzennej dla województwa mazowieckiego, polegającej na:*

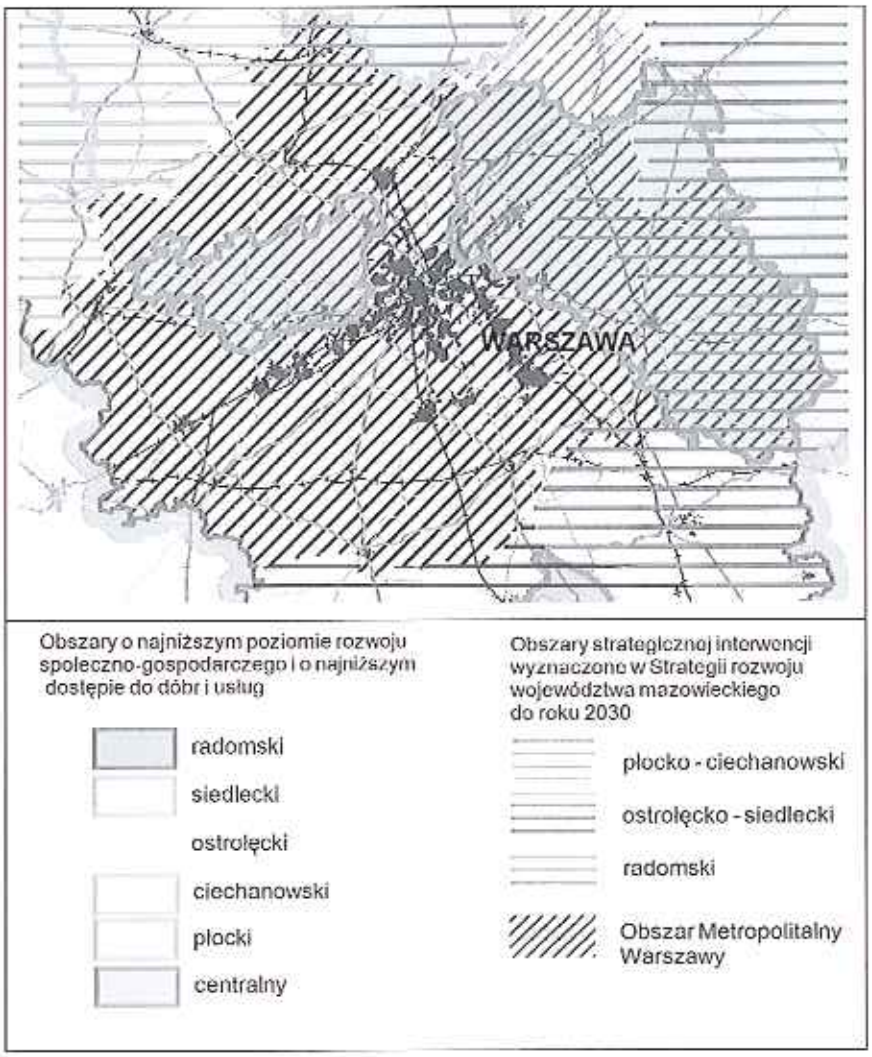
- *ukierunkowaniu działań, dotyczących: wzrostu konkurencyjności regionu, rozwoju gospodarczego i przemysłowego, postępu cywilizacyjnego, dostępności infrastruktury transportowej i społecznej, rozwoju kultury i ochrony środowiska przez uwzględnianie uwarunkowań, szans i zagrożeń wynikających ze zróżnicowanych cech przestrzeni województwa;*
- *dążeniu do tworzenia ładu przestrzennego;*
- *optymalizacji rozmieszczenia w przestrzeni inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;*
- *oddziaływaniu na zachowania podmiotów gospodarujących w przestrzeni, aby były one zgodne z polityką rozwoju województwa mazowieckiego."*

Zasięg przestrzenny aktualizacji Planu obejmuje swoimi ustaleniami obszar województwa mazowieckiego w jego granicach administracyjnych, jednak ze względu na specyfikę niektórych badanych zagadnień, w analizach i rekomendacjach brano również pod uwagę obszary sąsiednie, związane funkcjonalnie z województwem, chociaż położone poza jego granicami administracyjnymi.

W **Części I** – Podstawowe uwarunkowania rozwoju przestrzeni województwa, określono główne cechy przestrzeni, zdiagnozowano konflikty i kolizje przestrzenne oraz wskazano obszary funkcjonalne i problemowe. W zakresie struktury przyrodniczej województwa, za korzystną cechę przestrzeni uznano **cenne zasoby i walory środowiska przyrodniczego** obejmujące: **położony częściowo w gminie Kampinos Kampinoski Park Narodowy** – jedyny w Europie rezerwat biosfery w sąsiedztwie metropolii, 9 parków krajobrazowych, w tym 5 w całości położonych w województwie mazowieckim, 77 obszarów Natura 2000, 30 obszarów chronionego krajobrazu, 184 rezerwaty przyrody, tj. obszary prawnie chronione, które zajmują blisko 30% powierzchni województwa. Jednocześnie jako zjawiska negatywne wskazano, dotyczącą również gminy Kampinos suburbanizację, *„która nosi cechy dezurbanizacyjne, rozwija się poza miastami i nie ma wpływu na wzmocnienie rangi ośrodków miejskich w aglomeracji. Tworzy układy zabudowy trudne do obsługi infrastrukturą techniczną, a także usługową. Rozcina ciągi powiązań przyrodniczych, równocześnie niszcząc lokalne ekosystemy"* oraz *„brak ciągłości przestrzennej obszarów chronionych uwzględniających system korytarzy*

ekologicznych i silną presję urbanistyczną na te tereny". **Do głównych kolizji funkcji zaliczono m.in.: presję urbanizacyjną wokół i w Kampinoskim Parku Narodowym**, przy nierozwiązanej gospodarce wodno-ściekowej.

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.



II. 1.

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

Niezależnie od ogólnych zasad zagospodarowania przestrzennego, wyprowadzonych z ustrojowej zasady zrównoważonego rozwoju, w obszarach problemowych i funkcjonalnych plan ustala następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- **Dla obszarów** ***o najniższym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego i o najniższym dostępie do dóbr i usług*** zasady zagospodarowania przestrzennego powinny być ukierunkowanie na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia. Dla obszarów tych *Plan* ustala:

- rozwój istniejących miast, głównie o znaczeniu ponadlokalnym poprzez wspomaganie funkcji miejskich (w tym gospodarczych, stanowiących bazę ekonomiczną miast), które zapewniają nie tylko obsługę danego obszaru w podstawowe usługi publiczne, ale także oferują nowe miejsca pracy;
- koncentrację struktur zurbanizowanych w oparciu o lokalne centra osadnicze z wykształconym poziomem usług podstawowych i występowaniem wykształconych przestrzeni publicznych;
- przełamywanie barier i ograniczeń rozwoju wynikających ze słabych zewnętrznych i wewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru;
- rozwój infrastruktury usługowej, głównie z zakresu: edukacji (opieka przedszkolna, dostosowywanie usług edukacji do istniejącego zapotrzebowania ze strony przemysłu), ochrony zdrowia oraz stacjonarnej opieki długoterminowej i paliatywnej;
- wielofunkcyjne wykorzystanie szans i możliwości tkwiących w zasobach i walorach zagospodarowania przestrzennego: wykorzystanie wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego, rozwój turystyki, wykorzystanie pasm przyrodniczo-kulturowych dla rozwoju turystyki;
- rozwój wykształconych gałęzi przemysłu w oparciu o endogeniczne czynniki rozwoju z wykorzystaniem innowacyjnych technologii;
- tworzenie pozarolniczych miejsc pracy poprzez rozwój przedsiębiorczości,
- zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej poprzez kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą;
- rozwój infrastruktury ICT, w tym: sieci szerokopasmowego internetu oraz e-usług;
- rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej (głównie: elektroenergetycznej i wodno-kanalizacyjnej);
- sukcesywną sanitację terenów o rozproszonej zabudowie: budowie przydomowych oczyszczalni ścieków, wywozie nieczystości do oczyszczalni zbiorczych, tworzeniu systemu zbiórki odpadów stałych;

- podnoszenie poziomu produkcji rolnej przez rozwój jej specjalizacji oraz wdrażaniu ekologicznych form produkcji;

- ochronę najcenniejszych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed jej nierolniczym zainwestowaniem.

- **Dla *Obszaru Metropolitalnego Warszawy* (OMW) *Plan* ustala:**

- zasadę restrukturyzacji funkcjonalnej, polegająca na porządkowaniu i kształtowaniu stref funkcjonalnych (funkcji centralnych, zaplecza mieszkaniowego Warszawy, zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy, obszarów przemysłowo-gospodarczych oraz koncentracji rozwoju technologicznego);

- koncentrację struktur zurbanizowanych w oparciu o lokalne centra osadnicze z wykształconym poziomem usług podstawowych i występowaniem wykształconych przestrzeni publicznych;

- redukcję kolizji przestrzennych i konfliktów przestrzennych związanych z presją urbanizacyjną na najcenniejsze przyrodniczo tereny OMW poprzez zasady uspołecznienia i partycypacji społecznej (dotyczy przede wszystkim rezerw terenu pod infrastrukturalne inwestycje liniowe oraz tworzenie form ochrony przyrody);

- zasadę kształtowania układu komunikacyjnego o charakterze obwodnicowym wewnątrz miasta oraz w obszarze metropolitalnym odciążającym dotychczas ukształtowany promienisty układ drogowy wprowadzający ruch do miasta;

- spójność i ciągłość (przestrzenną i funkcjonalną) obszarów cennych przyrodniczo, objętych ochroną prawną i predestynowanych do objęcia ochroną prawną, korytarzy ekologicznych, (poprzez tworzenie m.in. *Zielonego PierścieniaWarszawy*);

- komplementarność ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazu – poprzez tworzenie pasm przyrodniczo-kulturowych;

- rewitalizację zdegradowanych obszarów historycznych, będących częścią dziedzictwa kulturowego regionu;

- oszczędną gospodarkę zasobami: przede wszystkim zasobami przestrzeni poprzez intensyfikację zagospodarowania już istniejącego – wykorzystanie rezerw terenu w obrębie obszarów zainwestowanych, rewitalizację oraz restrukturyzację funkcjonalną;

- poprawę standardów ochrony środowiska przyrodniczego przede wszystkim w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami.

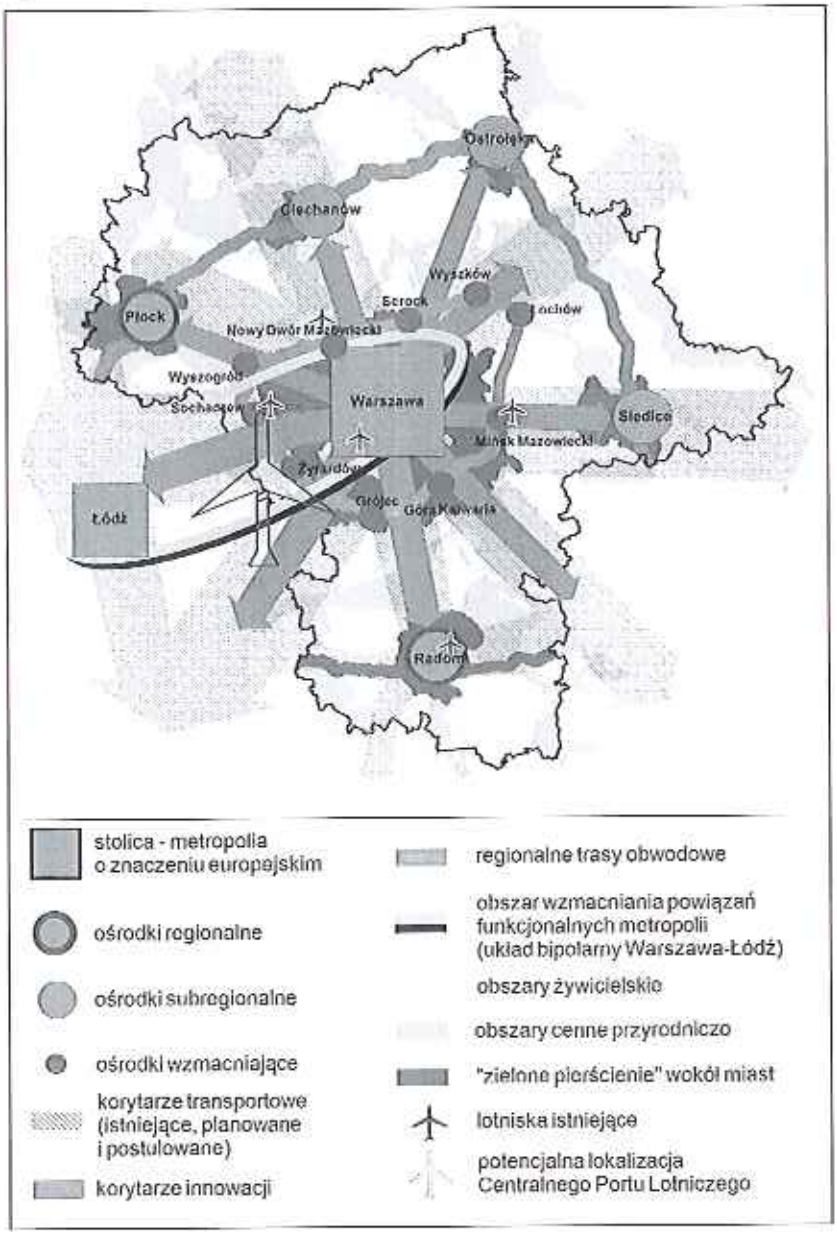
W **Części II** planu, pt. Kluczowy problem rozwoju przestrzennego – cele i zasady polityki przestrzennej województwa, uznano za zadanie polityki rozwoju, w tym polityki przestrzennej, województwa mazowieckiego dążenie do zmniejszania rozpiętości

wewnątrzregionalnych, przy jednoczesnym podnoszeniu wzrostu konkurencyjności regionu, tworzenie ładu przestrzennego, równoważąc kryteria efektywności i równości. **Jako jeden z głównych celów polityki przestrzennej przyjęto kształtowanie struktur przestrzennych zapewniających poprawę i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych województwa.** Przyjęto ustawową zasadę zrównoważonego rozwoju, wyprowadzając z niej szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego województwa, które w znacznym stopniu odnoszą się do jego struktury przyrodniczej:

- *„**zasada racjonalności**, która polega na uwzględnianiu korzyści społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzennych w długim okresie czasu;*
- ***zasada wielofunkcyjności struktur przestrzennych województwa** polegająca na wyznaczeniu, wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych i społeczno-kulturowych, wielofunkcyjnych obszarów aktywizacji rozwoju (ośrodki regionalne i subregionalne, miasta powiatowe i inne miasta w pasmach komunikacyjnych, obszary korytarzy transportowych);*
- ***zasada spójności i ciągłości (przestrzennej i funkcjonalnej)** polegająca na wskazywaniu obszarów cennych przyrodniczo, objętych ochroną prawną i predestynowanych do objęcia ochroną prawną, korytarzy ekologicznych;*
- ***zasada preferencji regeneracji** realizowana poprzez intensyfikację zagospodarowania już istniejącego przeciwdziałanie zajmowaniu nowych obszarów pod zabudowę;*
- ***zasada kompensacji przyrodniczej** polegająca na takim zarządzaniu przestrzenią, aby zachować równowagę w środowisku przyrodniczym i wyrównać szkody, wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, pozbawionych neutralnych przyrodniczo alternatyw;*
- ***zasada przezorności ekologicznej** polegająca na przeciwdziałaniu zagrożeniom na podstawie ich antycypacji;*
- ***zasada komplementarności ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazu** polegająca na tworzeniu pasm przyrodniczo-kulturowych;*
- ***zasada oszczędnego wykorzystania energii i ograniczania powstawania odpadów;***
- ***zasada oszczędnego wykorzystania wody i zwiększania retencyjności;***
- ***zasada strefowania i wyznaczania obszarów problemowych i funkcjonalnych;***

- *zasada ograniczania kolizji przestrzennych i konfliktów społecznych poprzez uspołecznienie i partycypację społeczną w powstawaniu dokumentów strategicznych i programowych."*

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa mazowieckiego, skonstruowano w **Części III** planu – Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa, w której sformułowano polityki przestrzenne, wskazano obszary funkcjonalne i problemowe oraz określono zasady zagospodarowania przestrzennego w tych obszarach.



II. 2.

Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa mazowieckiego

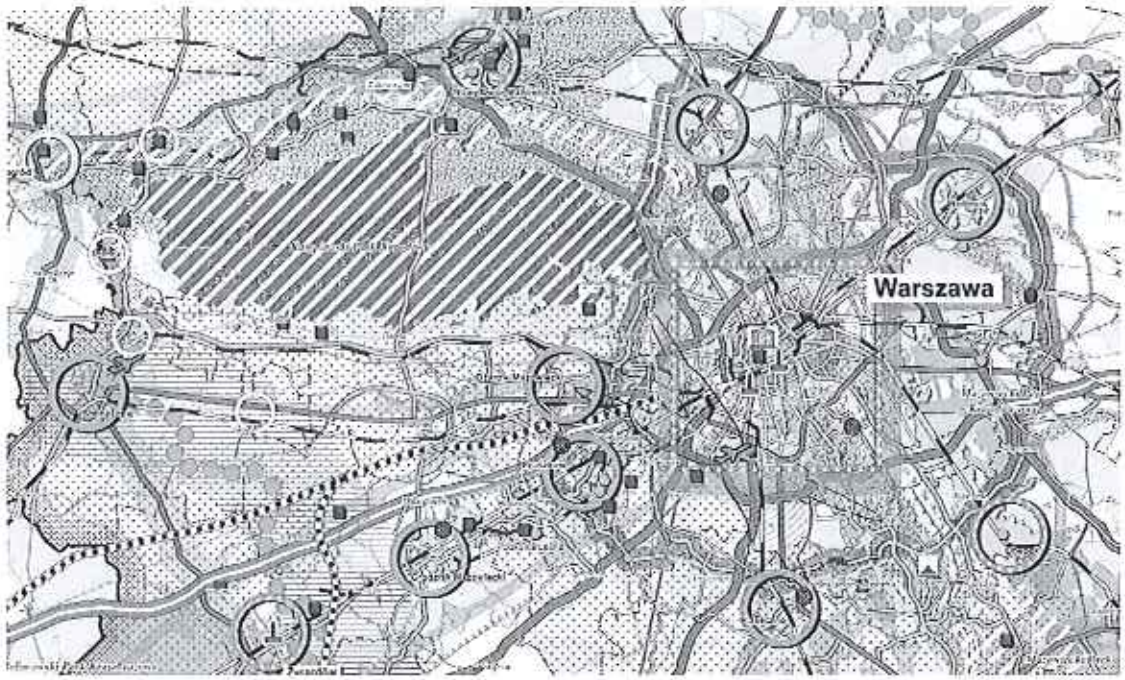
Zgodnie z ustaleniami planu docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna województwa będzie wynikała z historycznie ukształtowanej struktury policentryczno-pasmowej, do której należą:

- policentryczny układ sieci osadniczej,
- istniejące i projektowane europejskie korytarze transportowe,
- pasmowo powiązane obszary przyrodniczo-kulturowe,
- tereny rolne i otwarte, wolne od procesów urbanizacji

Sposób realizacji wizji zagospodarowania przestrzennego województwa określa dziewięć polityk przestrzennych, adresowanych do wybranych obszarów tematycznych:

1. Polityka poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa,
2. Polityka rozwoju przemysłu i wzrostu konkurencyjności wybranych ośrodków osadniczych,
3. Polityka poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa,
4. Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
5. Polityka poprawy odporności na zagrożenia naturalne i wspierania wzrostu bezpieczeństwa publicznego,
6. Polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich,
7. Polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska,
8. Zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej,
9. Polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej województwa.

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego województwa wiele miejsca poświecono, ważnej również dla gminy Kampinos, polityce kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska. W planie zapisano m.in., że (zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju) ma ona na celu *„przede wszystkim dążenie do równowagi pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowanie trwałości procesów przyrodniczych, zaspokajających potrzeby społeczne z poszanowaniem zasady sprawiedliwości międzypokoleniowej"*.



II. 2.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego

Polityka ta będzie prowadzona poprzez realizację ustaleń *Programu Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego na lata 2011-2014 z uwzględnieniem perspektywy do 2018 roku*, a także powiązanych z nim tematycznie programów wojewódzkich, m.in. *Programu Zwiększenia Lesistości dla Województwa Mazowieckiego*. W zakresie kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych podkreślono **konieczność tworzenia ciągłego systemu obszarów cennych przyrodniczo oraz zapewnienia między nimi powiązań ekologicznych.** Zadanie to ułatwią kompetencje samorządu województwa w zakresie tworzenia form ochrony przyrody (parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu w powiązaniu z innymi formami ochrony przyrody). **Szczególną wagę przywiązuje się do ograniczenia antropopresji, stałej poprawy parametrów środowiska oraz zachowania naturalnych siedlisk przyrodniczych.**

Polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska w ujęciu przestrzennym koncentrować się będzie na systemie dolin rzek, zwartych obszarach leśnych i korytarzach ekologicznych, charakteryzujących się wysokim stopniem naturalnego pokrycia terenu. Polityka poprawy standardów środowiska przyrodniczego, realizowana ma być poprzez: zwiększanie zasobów i retencji wodnej, renaturalizację przekształconych odcinków rzek i terenów zalewowych, tworzenie systemu gospodarki odpadami, systemu oczyszczania ścieków, ograniczanie emisji zanieczyszczeń i hałasu, wprowadzanie przedsięwzięć zmierzających do wykorzystania odnawialnych źródeł energii, przywracanie wartości użytkowej gruntom zdegradowanym, przeciwdziałanie erozji i ochronę gleb.

W celu realizacji polityki ekologicznej województwa ustalono m.in. utrzymanie wszystkich obszarów objętych ochroną prawną, tj.: Kampinoskiego Parku Narodowego, parków krajobrazowych: Nadbużańskiego, Mazowieckiego, Chojnowskiego, Brudzeńskiego, Kozienickiego, Gostynińsko-Włocławskiego, Górznieńsko-Lidzbarskiego, Bolimowskiego, Podlaskiego Przełomu Bugu, 30 obszarów chronionego krajobrazu, 77 obszarów NATURA 2000, 184 rezerwatów przyrody oraz 882 użytków ekologicznych, 6 stanowisk dokumentacyjnych, 35 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i 4272 pomników przyrody. **W odniesieniu do Kampinoskiego Parku Narodowego** przewidziano regulację granic oraz zmianę struktury własności gruntów KPN (wykupy gruntów prywatnych). Właściwemu zarządzaniu zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach chronionych służyć ma opracowanie planów ochrony dla parków krajobrazowych i rezerwatów przyrody, przygotowanie planów zadań ochronnych

dla obszarów Natura 2000, dostosowanie zasad gospodarowania na obszarach chronionego krajobrazu do lokalnych uwarunkowań oraz zapewnienie ochrony krajobrazów zgodnie z zapisami Europejskiej Konwencji Krajobrazowej, w oparciu o przeprowadzoną waloryzację krajobrazową i istniejący zapis w części *Zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej* dotyczących krajobrazów kulturowych.

Plan zobowiązuje także do dążenia do minimalizacji negatywnych oddziaływań inwestycji, w tym transportowych, na obszary chronione cenne przyrodniczo poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych. W celu kontynuacji tworzenia sieci obszarów chronionych przeprowadzona ma zostać analiza rozmieszczenia form ochrony przyrody na terenie województwa mazowieckiego, umożliwiająca wskazanie obszarów niezbędnych dla zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych wraz z korektą granic istniejących obszarów chronionego krajobrazu. Celowi temu służyć ma również wprowadzenie systemu ochrony prawnej korytarzy ekologicznych, ochrona dolin rzecznych, obszarów mokradłowych i kompleksów leśnych, które stwarzają doskonałe warunki migracyjne zwierząt.

Przewidziano również upowszechnianie działań rolno-środowiskowo-klimatycznych zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych na obszarach wiejskich i zachowanie funkcji rolniczej na gruntach o wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa, w szczególności ograniczenie przeznaczenia gleb wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

Gmina Kampinos została uwzględniona również w polityce poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa, niestety tylko w części obejmującej postulaty, a nie ustalenia planu. W planie województwa *„postuluje się"* podjęcie prac studialnych i projektowych nad szczegółowym przebiegiem lekkiej kolei lokalnej w kierunku Starych Babic, Kampinosu, Żelazowej Woli i Sochaczewa wzdłuż nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 580. Ustalono budowę drogi nr 580-bis na odcinku Warszawa-Leszno i budowę obwodnicy Żelazowej Woli w ciągu tej drogi, trudno zatem przesądzić na tej podstawie, czy również w gminie Kampinos nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 580 jest ustalony, czy jedynie postulowany.

Analizując przydatność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos do prowadzenia polityki przestrzennej zgodnej z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 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 strefy funkcjonalno – przestrzenne:

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.

W przypadku sporządzania nowego dokumentu należałoby uwzględnić postulat budowy lekkiej kolei lokalnej w kierunku Sochaczewa, budowy drogi wojewódzkiej nr 580-bis i dokonać korekty granic Kampinoskiego Parku Narodowego, które w obowiązującym dokumencie wykazują drobne rozbieżności, z ustalonymi przez RDOŚ. Czynniki te nie wywołują jednak konieczności zmiany obowiązującego dokumentu – zarówno budowa drogi 580-bis, jak i lekkiej kolei lokalnej, gdyby w najbliższych latach doszły do skutku, mogą być realizowane na podstawi decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, tym bardziej, że dopóki nie są one wpisane do wojewódzkiego rejestru zadań rządowych, koszty związane z ich budowa obciążałyby budżet gminy. Z kolei granica KPN 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.

3. 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 obowiązuje obecnie 29 miejscowych planów 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 Lazy)	XXVI/170/2001	20 września 2001 r.
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos (dla fragmentów wsi Kampinos, Komorów, Lazy, 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 Lazy)	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 Lazy)	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	XLI/181/13	11 września 2013 r.
31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Fragmentu wsi Komorów	LXII/258/14	13 listopada 2014 r.

W drodze rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego (LEX-I.4131.122.2013.RM) uchylony został w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kampinos A, część Ia, uchwalony uchwałą nr XLI/181/13 Rady Gminy Kampinos z dnia 11 września 2013 r. r.

W drodze rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego (LEX-I.4131.189.2014.RM) uchylony został w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Komorów uchwalony uchwałą nr LXII/258/14 z dnia 13 listopada 2014 r.

Procedowane są trzy plany miejscowe dla miejscowości Budki Żelazowskie, na podstawie uchwały Nr XXII/95/12 Rady Gminy Kampinos z 30 maja 2012 roku , Komorów, na podstawie uchwały Nr XXII/94/12 Rady Gminy Kampinos z 30 maja 2012 roku i rozstrzygnięcia nadzorczego LEX-I.4131.189.2014.RM oraz Kampinos A część Ia na podstawie uchwały nr XXX/136/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 15 grudnia 2008 r. i uchwał zmieniających nr LVII/257/10 Rady Gminy Kampinos z dnia 8 listopada 2010 r. i nr V/25/11 Rady Gminy Kampinos z dnia 2 marca 2011 r. i rozstrzygnięcia nadzorczego LEX-I.4131.122.2013.RM

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, Gnatowice Stare i Szczytno w dalszym ciągu istnieją znaczne rezerwy przestrzenne dla nowych inwestycji.

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, polegająca 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 rynkach 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 w większości zrealizowane, 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.

Plany uchwalane od roku 2004 (pozycje w tabeli od 23 do 31) sporządzone były już w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ostatni t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), chociaż w czasie ich uchwalania obowiązywały różne wersje ustawy (do czasu zakończenia prac nad niniejszym opracowaniem w życie weszło blisko 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. Brzmią 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 kata 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 rożnym przeznaczeniu lub rożnych 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 wspominano 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;

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 przepisach, plany te nadal mogą służyć jako narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy. Ustawodawca zachował jako prawomocne plany miejscowe sporządzane 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.

Działalność inwestycyjna w gminie Kampinos prowadzona jest zatem 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 planach już rozpoczętych 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 planu już uchwalonego – 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 – plan 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 – teren w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kampinos A, część Ia, uchylonego przez Wojewodę Mazowieckiego;

6) ÷ 24) tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w różnych rejonach gminy, w niewielkim zakresie objęte uchwalonymi planami miejscowymi na terenach: 10, 19, 20, 21, 22, 23 i w całości na terenach 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.

4. 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 wniosków ilustruje Załącznik nr 2. 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 lat[1].

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

---

[1] Przedstawione dane pochodzą z prezentowanego m.in. na Kongresie Budownictwa opracowania przygotowanego przez interdyscyplinarny zespół, w którego skład weszli prawnicy, socjolodzy, 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

5. 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 leśnych[2]. 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 legislacyjnych[3], 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 wydzielana. Pozwalało to na zabudowywanie w trybie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy gruntów rolnych o najwyższej przydatności dla rolnictwa[4].

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-

---

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.

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

III, niezależnie od ich powierzchni. Niestety ustawa w takiej formie obowiązywała tylko do listopada 2015 r., kiedy to weszła w życie jej kolejna zmiana[6]. 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 gruntu. Jedyną 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

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

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 w ciągu ostatnich ośmiu lat 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. 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 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. Jednak w przypadku podjęcia decyzji o zmianie studium, konieczne byłoby uzyskanie dokumentu popartego bilansem terenów rozwojowych, odpowiadającego pod względem merytorycznym i formalnym obecnie obowiązującym przepisom, nie tylko z zakresu planowania przestrzennego. W nowym dokumencie należałoby również dokonać korekty granic Kampinoskiego Parku Narodowego, 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 na portalu Global Resource Information Database.

Obowiązujące studium jest zasadniczo spójne z polityką przestrzenną województwa, wyrażoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 6868). Zawarte w planie postulaty dotyczące budowy drogi wojewódzkiej nr 580-bis i lekkiego tramwaju nie są na razie wpisane do wojewódzkiego rejestru zadań rządowych, a co za tym idzie koszty ich realizacji obciążyłyby budżet gminy.

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 przepisach, plany te nadal mogą służyć jako narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy. Ustawodawca zachował jako prawomocne plany miejscowe sporządzane 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 planach już rozpoczętych 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.

SUPLEMENT

ANALIZA ZMIAN W PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY PRZYRODY W ZWIĄZKU Z USTAWĄ „KRAJOBRAZOWĄ"

Na ochronę wartości przyrodniczych będą miały niewątpliwie wpływ nowe regulacje prawne z 2015 r., przede wszystkim ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu[7], zwana ustawą „krajobrazową". Ustawą tą wprowadzono szereg zmian i uzupełnień w innych przepisach, z których dla ochrony przyrody największe znaczenie mają zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. zdefiniowano pojęcie krajobrazu jako „postrzeganej przez ludzi przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowanej w wyniku działania czynników naturalnych lub działalność człowieka" oraz krajobrazu priorytetowego, jako „krajobrazu szczególnie cennego dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, (...) wymagającego zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania". Nowe regulacje ustawy „krajobrazowej" dotyczą przede wszystkim obowiązków wojewódzkiego i lokalnego szczebla planowania przestrzennego. Samorządy wojewódzkie zostały zobowiązane do sporządzenia, w ciągu 3 lat od wejścia w życie ustawy, audytów krajobrazowych, określających m.in. krajobrazy występujące na terenie danego województwa i lokalizację krajobrazów priorytetowych oraz wskazujących lokalizację i granice największych obszarowo form ochrony przyrody: parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, a także obszarów sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub proponowanych do objęcia tą siecią. Z audytu powinna również wynikać diagnoza zagrożeń dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, w szczególności poprzez wskazanie obszarów, które powinny zostać objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Rekomendacje i wnioski audytu uwzględnia się w planie zagospodarowania

[7] Ustawa, opublikowana w Dz. U. z 2015 r. poz. 774, weszła w życie 11 września 2015 r., trudno zatem na razie ocenić skutki jej funkcjonowania.

przestrzennego województwa oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustawa krajobrazowa rozszerzyła również zakres obowiązkowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które objęły dodatkowo: zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nałożyła również obowiązek uzgodnienia z zarządem województwa projektu planu miejscowego, w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego.

Wiele uwagi ustawodawca poświęcił wprowadzanemu ustawą krajobrazową nowemu aktowi prawa lokalnego – uchwale Rady Gminy, w której ustala się zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, zwanej w skrócie „uchwałą reklamową". To nowe narzędzie, również w gospodarce finansowej gminy, będzie miało zapewne znaczący wpływ na krajobraz gminy.

W ustawie o ochronie przyrody nowe przepisy utrzymały obowiązujące od 2004 r. formy ochrony przyrody, jednocześnie wzmacniając narzędzia ochrony niektórych z nich i pogłębiając związki ochrony przyrody i zagospodarowania przestrzennego, poprzez liczne odniesienia do zdefiniowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: krajobrazu, krajobrazów priorytetowych, audytu krajobrazowego. Zobowiązała m.in. do uwzględniania wyników audytu krajobrazowego w planach ochrony parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego. Nadała rangę aktów prawa miejscowego uchwałom sejmików wojewódzkich[8] w sprawie planów ochrony parków krajobrazowych w części dotyczącej:

- określenia granic stref ochrony krajobrazu takich jak: przedpole ekspozycji, osie i punkty widokowe oraz obszary zabudowane, wyróżniające się lokalną formą architektoniczną, wyznaczonych w obrębie krajobrazów priorytetowych, zdefiniowanych w ramach audytu krajobrazowego;
- wprowadzenia dla ww. stref zakazów lokalizowania nowych obiektów budowlanych i zalesiania dla terenów objętych miejscowym planem

[8] Plany ochrony parków krajobrazowych, zmiany ich granic jak i tworzenie nowych, podlegają uchwaleniu przez sejmiki województwa od dnia 1 sierpnia 2009 r., w związku z wejściem w życie przepisów *ustawy 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). Wcześniej zadania te spoczywały na wojewodzie, który wykonywał je w drodze stosownych rozporządzeń.

zagospodarowania przestrzennego, a dla terenów pozbawionych planów również zakazu lokalizowania nowych obiektów budowlanych odbiegających od lokalnej formy architektonicznej i o wysokości przekraczającej 2 kondygnacje lub 7m;

- wykazu obiektów o istotnym znaczeniu historycznym i kulturowym[9].

Ustawą krajobrazową przywrócono procedurę uzgodnień projektów planów ochrony parków krajobrazowych przez radę gminy, chociaż w ograniczonym zakresie, bo tylko w części, która po uchwaleniu będzie miała moc prawa lokalnego. Możliwość odmowy tego uzgodnienia dopuszczono wyłącznie w przypadku, w którym przyjęcie wymienionych powyżej zakazów prowadziłoby do ograniczenia możliwości rozwojowych gminy, wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w stopniu nieproporcjonalnym do wartości, jakie park krajobrazowy ma chronić. Taki sam warunek postawił ustawodawca dla przypadku, gdy gmina odmawia uzgodnienia uchwały w/s utworzenia lub powiększenia granic parku, przy czym nie może odmówić tego uzgodnienia, jeżeli podjęcie tej uchwały jest konsekwencją rekomendacji zawartej w audycie krajobrazowym. Zaostrzono także rygory dotyczące zmniejszenia obszaru lub likwidacji parku krajobrazowego, co może nastąpić wyłącznie z powodu bezpowrotnej utraty wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych na obszarach projektowanych do wyłączenia spod ochrony[10].

Analogiczne przepisy obowiązują w odniesieniu do obszaru chronionego krajobrazu, w stosunku do którego sejmik wojewódzki może również podejmować uchwałę, stanowiącą akt prawa miejscowego i wyznaczającą w granicach krajobrazów priorytetowych, zidentyfikowanych w ramach audytu krajobrazowego strefy ochrony krajobrazu, stanowiące w szczególności: przedpola ekspozycji, osie i punkty widokowe oraz obszary zabudowane, wyróżniające się lokalną formą architektoniczną, istotne dla obszaru chronionego krajobrazu, wraz ze wskazaniem które z zakazów, przytoczonych powyżej w odniesieniu do parku krajobrazowego, obowiązują w danej strefie. Procedura uzgodnień przez radę gminy takiej uchwały, jak również uchwały sejmiku dotyczącej wyznaczenia lub zmiany granic obszaru chronionego krajobrazu podlega takim samym obwarowaniom, jak opisana powyżej dla parku krajobrazowego.

---

[9] Art. 17 ust. 1a oraz Art. 20 ust. 4 pkt 7 *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*, t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1615.

[10] Art. 16 ust. 3 *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*, t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1615.

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP

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

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

III. WNIOSKI KOŃCOWE

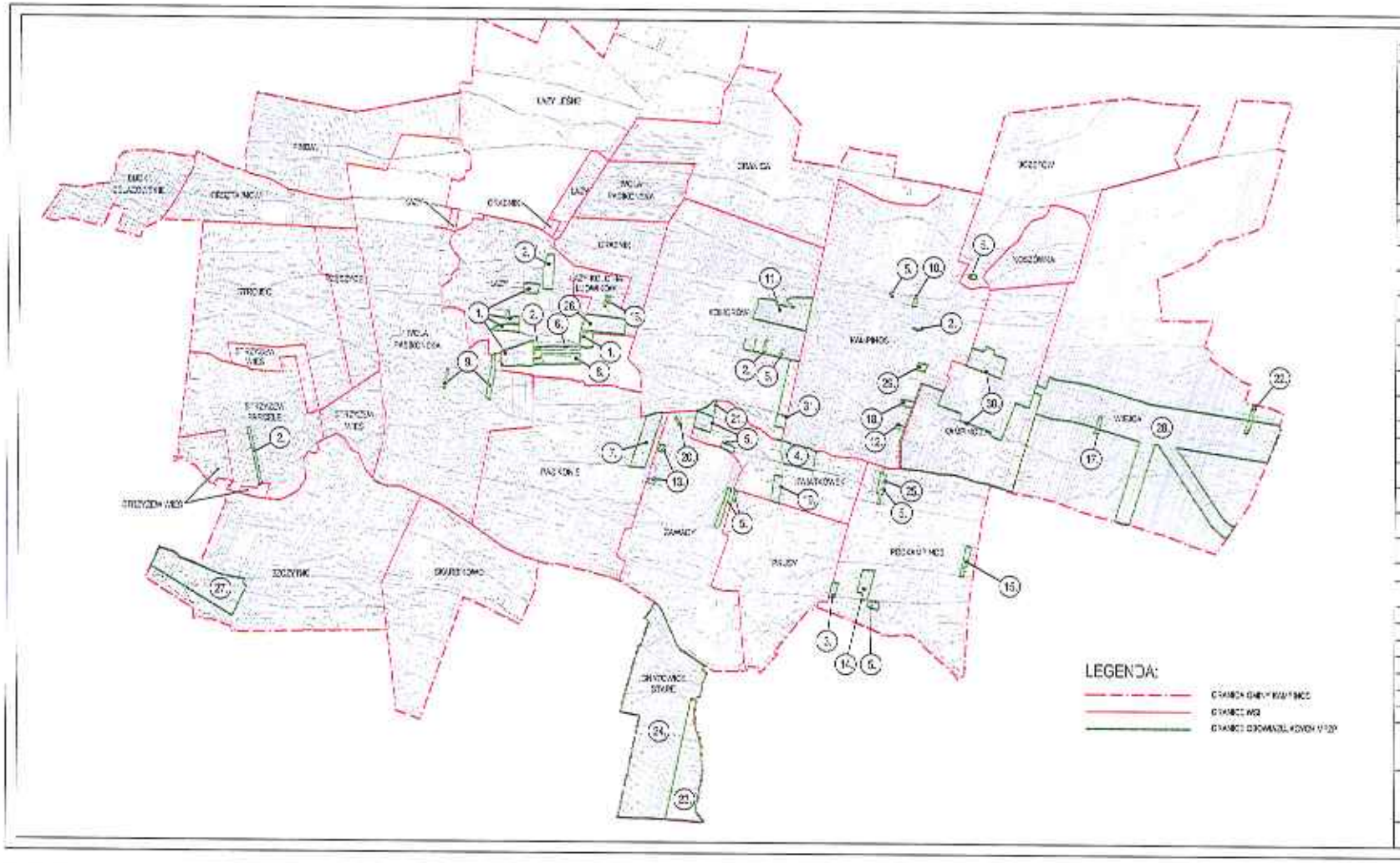
SUPLEMENT

ANALIZA ZMIAN W PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY PRZYRODY W ZWIĄZKU Z USTAWĄ „KRAJOBRAZOWĄ"

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
2. Wnioski mieszkańców gminy
3. Decyzje o warunkach zabudowy, wydane w latach 2008-2015
4. Proces zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na tle „Instrumentalizacji polityki przestrzennej"

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Piotr Popowski



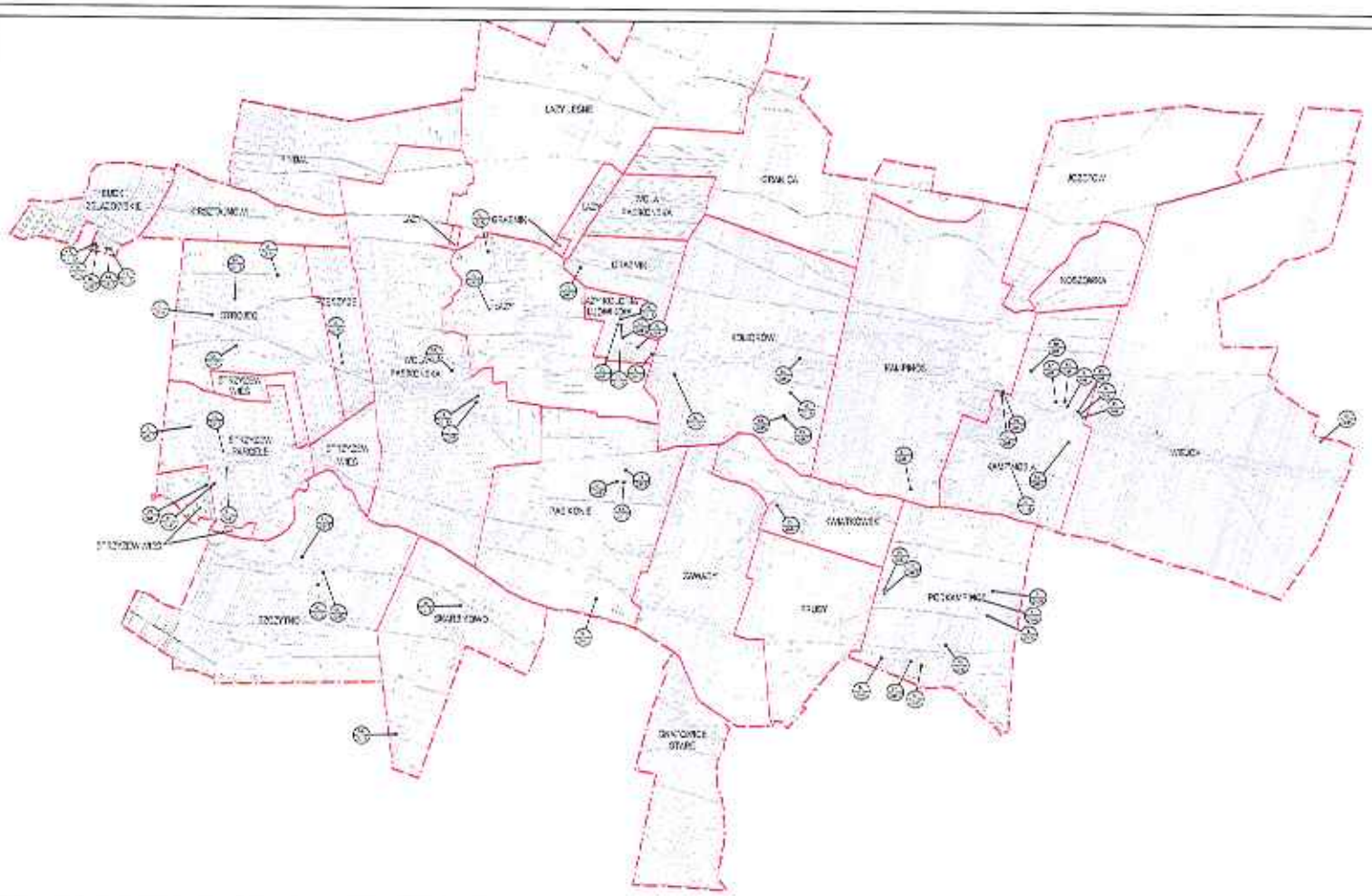
ZAŁĄCZNIK NR 1

OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:25 000

30.06.2016

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Piotr Popowski



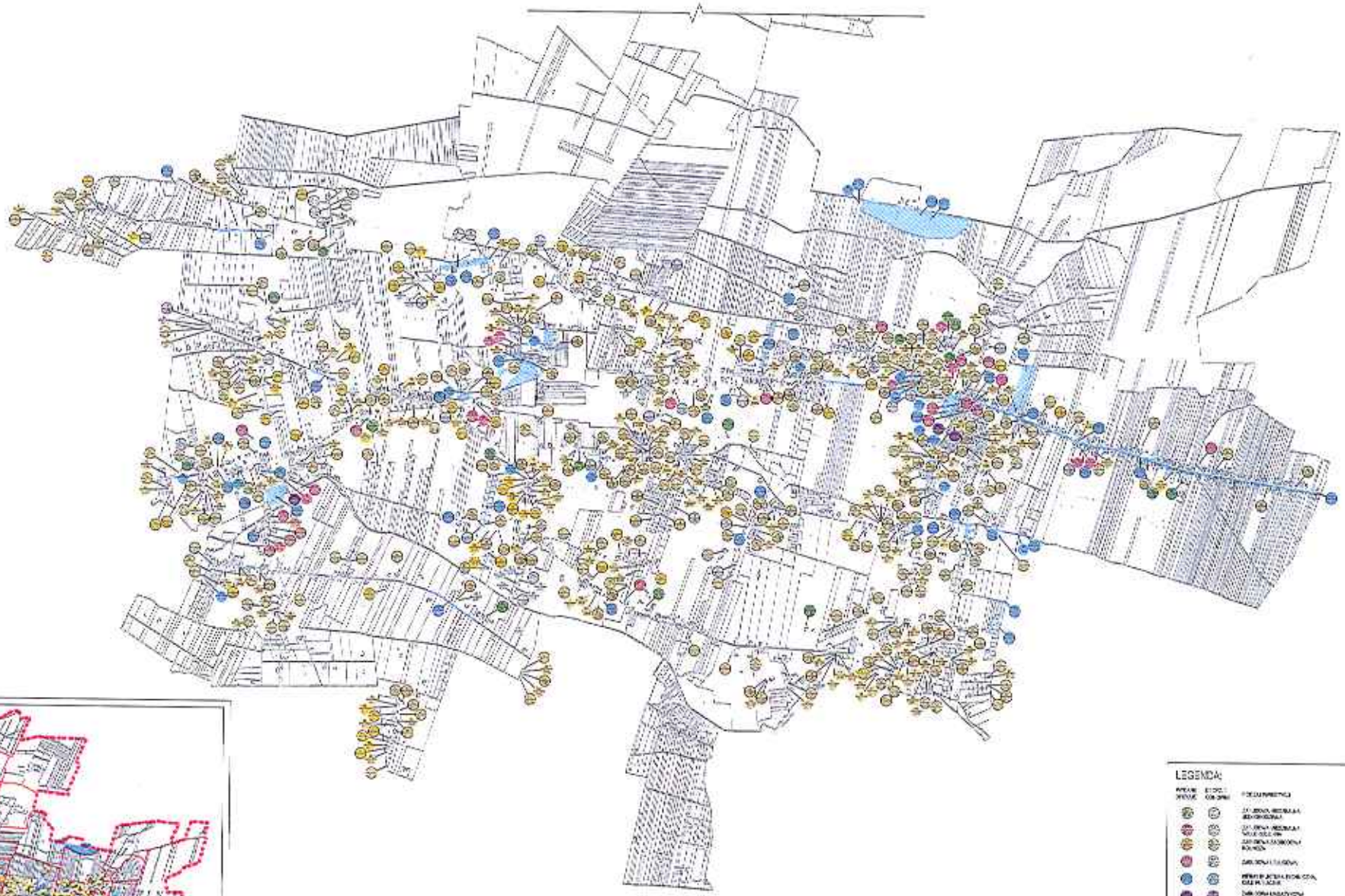
LEGENDA:

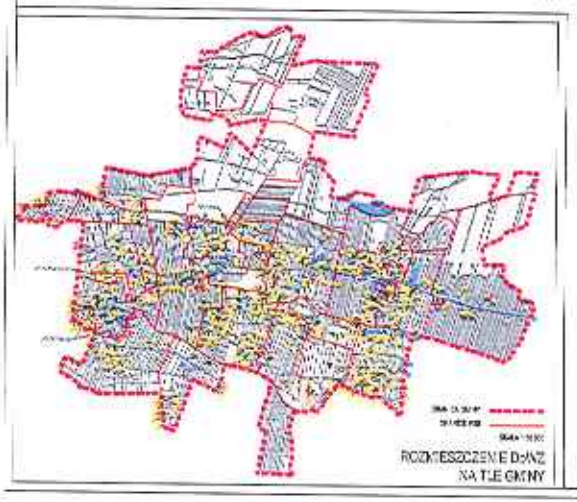
ZAŁĄCZNIK NR 2

WNIOSKI MIESZKAŃCÓW GMINY

SKALA 1:25 000 30.06.2016

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Piotr Popowski





LEGENDA:

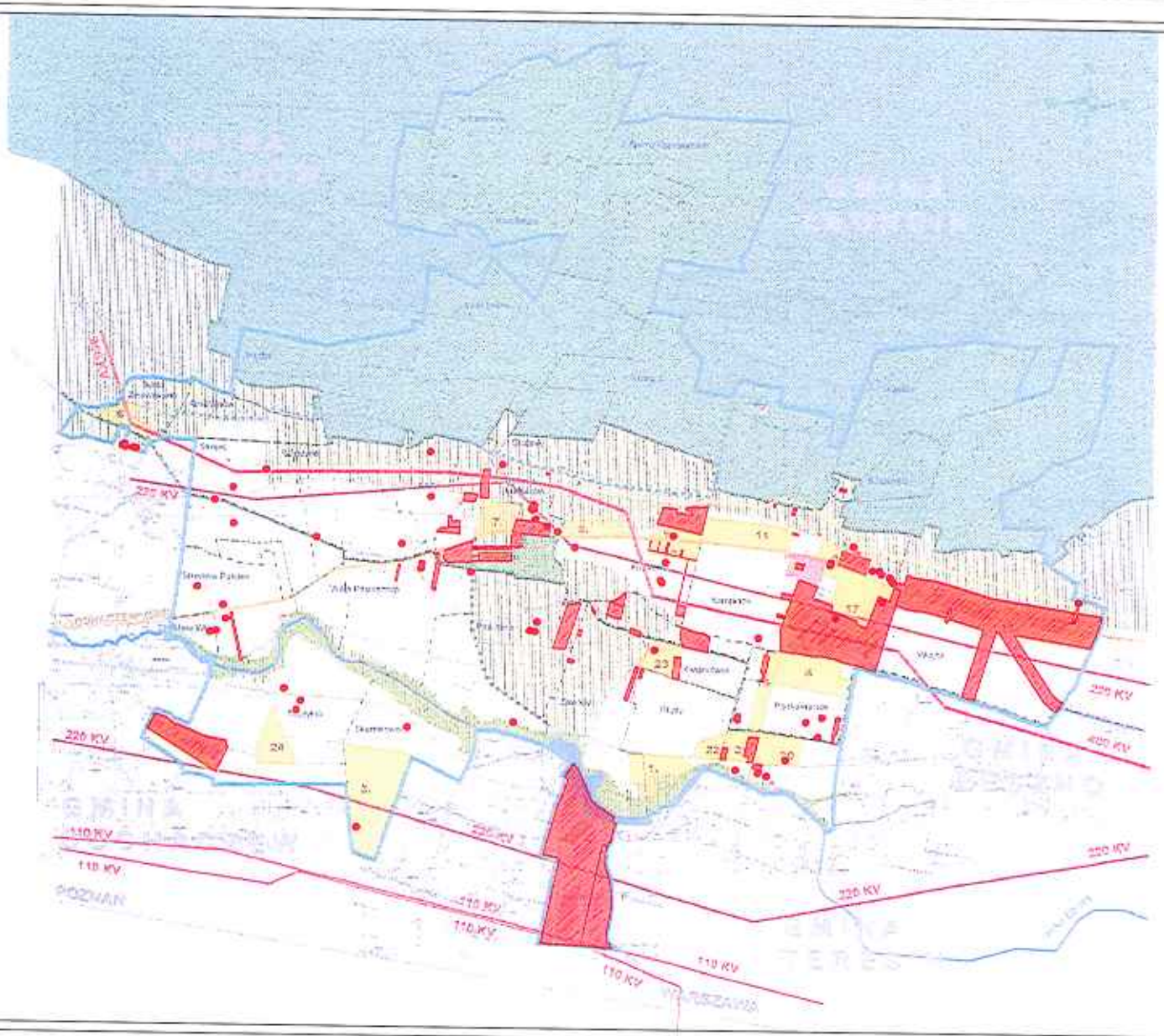
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Piotr Popowski

ZAŁĄCZNIK NR 3

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY
WYDANE W LATACH 2010 - 2016

SKALA 1:15 000

31.06.2016



GMINA KAMPINOS

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 3c

POLITYKA PRZESTRZENNA

INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

LEGENDA:

ZAŁĄCZNIK NR 4

PROCES ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM NA TLE INSTRUMENTALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

SKALA 1:25 000 | 29.07.2016

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Piotr Popowski