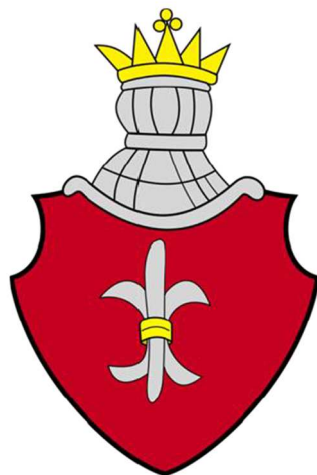




UZASADNIENIE

Do uchwały Nr .. Rady Gminy Kampinos
w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Kampinos

Kampinos, 2024 - 2026

NAZWA OPRACOWANIA:

Plan Ogólny Gminy Kampinos - Uzasadnienie

ZLECENIODAWCA:

Gmina Kampinos

WYKONAWCA:

URBIT – Marcin Świetlik
Urbanistyka i Planowanie Przestrzenne
ul. F. M. Lanciego 11/55, 02-792 Warszawa
e-mail: urbit@post.pl

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Marcin Świetlik, mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz

Zagospodarowanie przestrzenne:

mgr inż. arch. Marcin Świetlik, mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz, mgr inż. Maciej Atlas

Demografia: dr Stefan Białczak

Środowisko przyrodnicze: mgr Jacek Skorupski

Infrastruktura transportowa: mgr inż. Marek Samoder

Infrastruktura techniczna: mgr inż. Stefan Parys

System Informacji Przestrzennej: mgr inż. Mateusz Klich, inż. Maciej Atlas

Kontekst ponadlokalny: mgr Bartłomiej Kolipiński

Współpraca: mgr inż. Cezary Gabryel, inż. Marcin Kowal, Lidia Kluska

Prognoza przyrodnicza: mgr inż. Renata Laszczka

mgr inż. arch. Marcin Świetlik

uprawnienia z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz

uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Maciej Atlas

uprawnienia z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Spis treści:

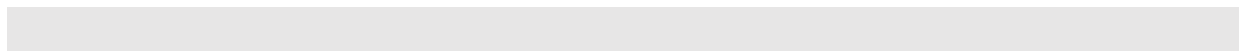
I.	WPROWADZENIE	17
II.	KOLEJNOŚĆ CZYNNOŚCI PRAC NAD PLANEM OGÓLNYM GMINY KAMPINOS	22
CZĘŚĆ A		24
Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego		24
o których mowa w art. 13 h ust. 2 pkt 4 ustawy		24
III.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	25
IV.	STRATEGIA ROZWOJU GMINY KAMPINOS NA LATA 2025 – 2035.....	30
V.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	31
1.	Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.....	35
2.	Obszar Natura 2000 – Puszcza Kampinoska (PLC140001).....	36
3.	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.....	37
4.	Pomniki Przyrody	38
VI.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	40
Ograniczenia w zagospodarowaniu		41
VII.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	43
Ograniczenia w zagospodarowaniu		44
VIII.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	44
IX.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	46
Ograniczenia w zainwestowaniu		46
X.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	47
XI.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	48
XII.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYN Y SUBSTANCJI	48
1.	Złoża kopalin	48
2.	Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	48
3.	Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	48
XIII.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	49
XIV.	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	49
1.	Zabytki nieruchome	49
1.1.	Rejestr zabytków	49
1.2.	Gminna Ewidencja Zabytków.....	51

2.	Zabytki archeologiczne.....	52
2.1.	Posiadający własną formę krajobrazową, wpisany do rejestru zabytków	52
2.2.	Nieposiadające własnej formy krajobrazowej, wpisane do rejestru zabytków.....	52
2.3.	Niewpisane do rejestru zabytków stanowiska archeologiczne.	53
3.	Dobra kultury współczesnej.....	57
XV.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	58
XVI.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	58
XVII.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	58
XVIII.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.	58
XIX.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	58
XX.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	59
XXI.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I – III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	59
XXII.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	63
XXIII.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	63
XXIV.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	63
1.	Obiekty infrastruktury społecznej	63
1.1.	Administracja, kultura, sport, zdrowie.....	63
1.2.	Oświata.....	64
2.	Cmentarze.....	64
2.1.	Ograniczania w zainwestowaniu - cmentarze.....	64
3.	Infrastruktura transportowa	65
3.1.	Zasady powiązań i obsługi komunikacyjnej.....	65
3.1.1.	Układ drogowo – uliczny	65
3.1.1.1.	Powiązania zewnętrzne.....	65
3.1.1.2.	Powiązania wewnętrzne	66
3.1.1.3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu.....	71
3.1.2.	Kolej.....	71
3.1.2.1.	Ograniczenia w zagospodarowaniu.....	76
3.1.3.	Komunikacja publiczna	76
4.	Infrastruktura techniczna.....	76
4.1.	Gospodarka wodna.....	77
4.1.1.	Zaopatrzenie w wodę - zasoby wodne	77
4.1.2.	Sieć wodociągowa	78

4.1.2.1.	Ograniczenia w zagospodarowaniu – gospodarka wodna	79
	Ujęcia wody podziemnej	79
4.1.2.2.	Ocena i wnioski – gospodarka wodna	80
4.2.	Gospodarka ściekowa	80
4.2.1.	Sieć kanalizacyjna i oczyszczanie ścieków sanitarnych	80
4.2.1.1.	Ograniczenia w zagospodarowaniu – gospodarka ściekowa	81
4.3.	Gospodarka energetyczna (gazownictwo, ciepłownictwo, elektroenergetyka).....	82
4.3.1.	Zaopatrzenie w gaz.....	82
4.3.1.1.	Ograniczenia w zagospodarowaniu - gazownictwo.....	83
4.3.2.	Zaopatrzenie w energię ciepłą	84
4.3.3.	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	85
4.3.3.1.	Ograniczenia w zagospodarowaniu - elektroenergetyka	87
4.3.4.	Telekomunikacja.....	87
4.3.4.1.	Ograniczenia w zagospodarowaniu – telekomunikacja	89
4.3.5.	Gospodarka odpadami	89
	Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (SP)	89
4.3.6.	Rurociąg	90
4.3.6.1.	Ograniczenia w zagospodarowaniu.....	90
XXV.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	91
XXVI.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	94
XXVII.	ANALIZA I PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	98
1.	Wybrane analizy demograficzne i społeczne	98
1.1.	Liczba ludności i jej zmiany	98
1.2.	Struktura ludności według wieku i jej przekształcenia.....	99
1.3.	Ludność w wieku 13 lat i więcej wg poziomu wykształcenia i płci	102
1.4.	Struktura ludności według stanu cywilnego i płci	103
1.5.	Liczba i struktura gospodarstw domowych.....	104
1.6.	Ruch naturalny i wędrownikowy ludności	104
1.7.	Rozmieszczenie ludności i zmiany w rozmieszczeniu w latach 1988, 2002, 2011 i 2021....	106
1.8.	Rynek pracy	112
1.9.	Podmioty gospodarcze	114
1.10.	Rolnictwo	120
2.	Prognoza ludności gminy Kampinos.....	123
2.1.	Prognozowana liczba mieszkańców.....	123

2.2.	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi /PUM ₀ /.....	128
XXVIII.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE (art. 13b pkt 7 ustawy)	133
1.	Wzory.....	133
2.	Wyliczenia.....	134
XXIX.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13d ustawy	136
1.	Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp)	136
1.1.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy (mpzp), w tym obszary, na których przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	136
1.2.	Założenia, wyliczania, wnioski.....	140
2.	Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) w Gminie Kampinos, poza terenami planów miejscowych	142
2.1.	Przyczyny wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) (13h ust. 2 pkt 2 ustawy).....	142
2.2.	Sposoby, zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	142
3.	Chłonności obszarów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), poza terenami obowiązujących planów miejscowych	146
4.	Podsumowanie chłonności - Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych.....	147
Część B		150
Przyczyny o których mowa w art. 13 h ust. 2 pkt 1 - 3 ustawy.....		150
XXX.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE; GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH (art. 13e ustawy)	151
1.1.	Gminny Katalog Stref Planistycznych w gminie Kampinos.....	151
1.2.	Gminne Standardy Urbanistyczne	153
2.	Strefy Planistyczne oraz Gminne Standardy Urbanistyczne wyznaczone w POG Kampinos... ..	153
2.1.	Strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną.....	153
2.2.	Strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.	153
2.3.	Strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	154
2.4.	Strefa SU - strefa usługowa.....	154
2.5.	Strefa SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego	154
2.6.	Strefa SP - strefa gospodarcza	155
2.7.	Strefa SR - strefa produkcji rolniczej.....	155
2.8.	Strefa SI - strefa infrastrukturalna	155
2.9.	Strefa SN - strefa zieleni i rekreacji	156
2.10.	Strefa SC - strefa cmentarzy	156
2.11.	Strefa SO - strefa otwarta.....	156

2.12.	Strefa SK - strefa komunikacyjna	156
XXXI.	GINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (art. 13f ustawy) – PRZYCZYNY NIEUSTALANIA	157
XXXII.	OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (13h ust. 2 ustawy) PRZYCZYNY NIEUSTALANIA....	158
XXXIII.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY- PODSUMOWANIE CZĘŚCI A I CZĘŚCI B UZASADNIENIA	159
Załączniki		166



Spis tabel:

Tabela 1. Wykaz Pomników przyrody na terenie Gminy Kampinos	38
Tabela 3 Wykaz dróg gminnych drogi wewnętrzne. Źródło: Plan rozwoju sieci drogowej dróg gminnych w gminie Kampinos na lata 2022 – 2026.	67
Tabela 4. Wykaz publicznych dróg gminnych (SI), wraz z numerem drogi. Źródło: Plan rozwoju sieci drogowej dróg gminnych w gminie Kampinos na lata 2022 – 2026.	69
Tabela 5. Odległość zabudowy	71
Tabela 6. Charakterystyka JCWPd nr 64:	77
Tabela 7. Charakterystyka JCWPd nr 65:	77
Tabela 8. Przydatność stref planistycznych w rozbiciu na klasy, zaszeregowanie we opracowania ekofizjograficznego	96
Tabela 9. Liczba ludności gminy w latach 2013-2024 - stan na 31.12.2024	98
Tabela 10. Wybrane dane dotyczące struktury wiekowej ludności gminy	99
Tabela 11. Ludność w wieku 13 lat i więcej wg poziomu wykształcenia i płci	102
Tabela 12. Ludność w wieku 15 lat i więcej wg stanu cywilnego i płci	103
Tabela 13. Gospodarstwa domowe	104
Tabela 14. Ruch naturalny ludności w gminie w latach 2013 - 2024	105
Tabela 15. Ruch wędrowniczy ludności w gminie w latach 2013-2024	105
Tabela 16. Liczba mieszkańców	106
Tabela 17. Liczba i struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w 2021 roku	110
Tabela 17. Liczba pracujących. Stan na 31.12	112
Tabela 18. Liczba pracujących w latach 2022 i 2023	113
Tabela 19. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych	114
Tabela 20. Podmioty gospodarki narodowej według klas wielkości i grup rodzajów działalności ...	115
Tabela 21. Podmioty według sektorów własnościowych	116
Tabela 22. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD	116
Tabela 23. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych według miejscowości	118
Tabela 24. Wybrane dane z Powszechnych Spisów Rolniczych z lat: 2002, 2010 i 2020	122
Tabela 25. Prognoza ludności gminy Kampinos na lata 2022 - 2060	124

Tabela 26. Prognozowany ruch naturalny i wędrowniczy ludności	125
Tabela 27. Szacunek liczby ludności według miejscowości na tle stanu faktycznego z lat 2002 i 2021	127
Tabela 28. Zmiany zasobów mieszkaniowych w latach 2013 - 2024.....	128
Tabela 29. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące mieszkania.....	129
Tabela 30. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2013 – 2023, analiza własna na podst. danych BDL GUS	129
Tabela 31. Struktura mieszkań zamieszkałych według NSP 2021. Mieszkania zamieszkałe ogółem według powierzchni użytkowej.....	131
Tabela 32. Struktura mieszkań według okresu budowy.....	132
Tabela 33. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	137
Tabela 34. Rodzaje terenów funkcjonalnych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wraz z ich powierzchnią.	138
Tabela 35. Zestawienie powierzchni w obowiązujących na terenie Gminy Kampinos miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, wybrane funkcje.	139
Tabela 36. Strefy planistyczne oraz ich udział powierzchni biologicznie czynnej, wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.	151

Spis rysunków, schematów graficznych znajdujących się w treści tekstu:

Rysunek 1. Położenie Gminy Kampinos powiatu na tle innych gmin Powiatu Warszawskiego Zachodniego	18
Rysunek 2 Położenie i podział administracyjny gminy Kampinos. Analiza własna.....	19
Rysunek 3. Gmina Kampinos - kontekst regionalny, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	27
Rysunek 4. Gmina Kampinos w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, źródło: PZPWM 2018, zał. nr 2 Stan zagospodarowania	29
Rysunek 5. Uwarunkowania przyrodnicze – wybrane zagadnienie. Analiza własna.....	32
Rysunek 6. Zasięg obszaru Natura 2000 i WOCHK w gminie Kampinos. Analiza własna podst. GDOŚ	34
Rysunek 7 Zasięg Kampinoskiego Parku Narodowego i Otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego na tle gminy Kampinos. Analiza własna podst. GDOŚ	35
Rysunek 8. Obszar Natura 2000 w Gminie Kampinos. Analiza własna podst. GDOŚ.....	37
Rysunek 9. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu na tle granic administracyjnych Gminy Kampinos [źródło: GDOŚ].....	38
Rysunek 10 Rozmieszczenie pomników przyrody. Analiza własna na podstawie GDOŚ	40
Rysunek 11. Układ hydrologiczny gminy Kampinos, na tle rejonu, z zaznaczeniem obszarów zagrożenia powodziowego	42
Rysunek 12. Zasięg obszarów zagrożenia powodziowego: 1%, 10%, 0,2%. [Źródło: PGW Wody Polskie].....	42
Rysunek 13 Grunty zmeliorowane na tle układu hydrologicznego Gminy Kampinos – wybrane zagadnienie. Analiza własna	43
Rysunek 14. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi. Analiza własna	45
Rysunek 15. Lokalizacje gminnych stacji uzdatniania wody w gminie Kampinos	46
Rysunek 16 Fragment mapy głównych zbiorników wód podziemnych	47
Rysunek 17. Rozmieszczenie obiektów zabytkowych na obszarze gminy Kampinos	50
Rysunek 18. Gminny program rewitalizacji na lata na lata 2017 – 2023	59
Rysunek 19. Grunty chronione na terenie w Gminy Kampinos. analiza własna	60
Rysunek 20. Grunty leśne na terenie Gminy Kampinos. Analiza własna	61

Rysunek 21 Grunty rolne i leśne na tle zagospodarowania gminy Kampinos. Analiza własna na podstawie BDOT10	62
Rysunek 22 Infrastruktura transportowa - kategorie dróg.....	65
Rysunek 23 Infrastruktura transportowa	66
Rysunek 24. Przebieg projektowanej linii kolejowej przez Gminę Kampinos wg wariantu W41 Inwestorskiego	73
Rysunek 25. Przebieg projektowanej linii kolejowej przez Gminę Kampinos wg wariantu W41 Inwestorskiego – szczegółowe rozwiązania	74
Rysunek 26. Przebieg projektowanej linii kolejowej przez Gminę Kampinos wg wariantu W41 Inwestorskiego oraz orientacyjny przebieg „szybobusu”, źródło Strategia Rozwoju Gminy na lata 2025-2035.....	75
Rysunek 27 Infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa. Analiza własna.....	79
Rysunek 28 Infrastruktura techniczna – kanalizacja sanitarna. Analiza własna.....	81
Rysunek 29. Lokalizacje gminnych stacji uzdatniania wody i gminnych oczyszczalni oraz PSZOK	82
Rysunek 30 Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w gaz. Analiza własna	82
Rysunek 31 Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w ciepło. Analiza własna.....	84
Rysunek 32 Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w energię elektryczną. Opracowanie własne	85
Rysunek 33. Schemat, uproszczony, przebiegu przez teren gminy Kampinos napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Opracowanie własne	87
Rysunek 34 Infrastruktura techniczna – telekomunikacja, analiza własna.....	88
Rysunek 35 Przebieg rurociągu paliwowego, analiza własna	90
Rysunek 36. Krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Kampinos oraz ich powiązania na tle regionu.....	92
Rysunek 37. Mapa zidentyfikowanych krajobrazów w Audycie krajobrazowym na terenie gminy Kampinos	93
Rysunek 38. Mapa waloryzacji warunków ekofizjograficznych, źródło: Opracowanie ekofizjograficznego podstawowe do Planu Ogólnego Gminy Kampinos, 2025.	96
Rysunek 39. Liczba ludności gminy w latach 2013-2024 - stan na 31.12.2024	99
Rysunek 40. Struktura ludności gminy według ekonomicznych grup wieku	100
Rysunek 41. Struktura ludności według funkcjonalnych grup wieku	101
Rysunek 42. Struktura wiekowa ludności według pojedynczych roczników i płci w 2021 r.	102

Rysunek 43. Urodzenia i zgony w latach 2013 - 2024	105
Rysunek 44. Zameldowania i wymeldowania na pobyt stały	106
Rysunek 45. Zmiany liczby mieszkańców w latach 1988 - 2021 według NSP.	108
Rysunek 46. Liczba ludności w 2021 roku i zmiany w latach 1988 - 2021	109
Rysunek 47. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w 2021 roku w procentach ..	111
Rysunek 48. Ludność w wieku poprodukcyjnym w 2021 roku	112
Rysunek 49. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych. Stan na 31.12.2024	114
Rysunek 50. Liczba podmiotów gospodarczych według grup rodzajów działalności	115
Rysunek 51. Liczba podmiotów osób fizycznych według sekcji PKD	117
Rysunek 52. Zarejestrowane podmioty gospodarcze według miejscowości	119
Rysunek 53. Liczba podmiotów na koniec 2023 roku i zmiany w latach 2013 – 2024	120
Rysunek 54. Liczba ludności w latach 2002 i 2021 według NSP i w 2040 według szacunku.....	128
Rysunek 55 Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2013 - 2024	130
Rysunek 56. Zasięgi obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie własne.	136
Rysunek 57 Rozkład przestrzenny obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Źródło: analiza własna	145
Rysunek 58 Udział procentowy wyznaczonych Stref Planistycznych	152
Rysunek 59 Analiza wniosków złożonych w terminie na etapie wszczęcia procedury POG. Analiza własna.....	165

Ilekróć w tekście jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
- Rozporządzeniu - należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758), wraz ze zmianą z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. z 2024 r. Poz. 1775)
- Strategii - należy przez to rozumieć Strategię Rozwoju Gminy Kampinos na lata 2025 – 2035
- Wtyczce - należy przez to rozumieć Wtyczkę APP 2 to narzędzie informatyczne udostępniane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT), służące do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w ramach prac nad planem ogólnym gminy, zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r.
- mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- pbc – powierzchni biologicznie czynnej
- OUZ – obszarze uzupełnienia zabudowy
- mpzp – miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MR – zabudowa zagrodowa / siedliskowa

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy, sporządzany na podstawie uchwały Rady Gminy Kampinos Nr V/33/24 z dnia 10 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kampinos.

Przystąpienie do opracowania planu ogólnego gminy ma swoje umocowanie w art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Ustalenia zawarte w planie ogólnym gminy Kampinos będą brane pod uwagę przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowić będą podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych,
- oraz w formie tekstowej i graficznej w postaci uzasadnienia.

Granice planu ogólnego gminy Kampinos stanowią jej granice administracyjne.

Zakres niniejszego uzasadnienia został opracowany w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), z dniem wejścia w życie Planu Ogólnego Gminy Kampinos traci moc obowiązującą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos, przyjęte Uchwałą Nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r.

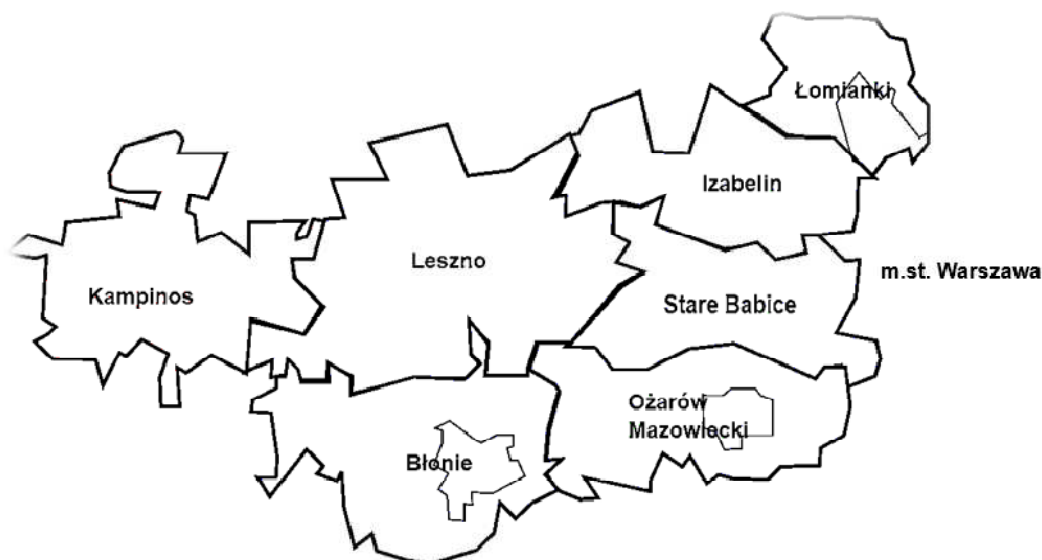
W ramach opracowania planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, wskazane w art. 13b ustawy. Ponadto, zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 wskazanej ustawy, w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono szczegółowe objaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych.

Do planu ogólnego sporządzono opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

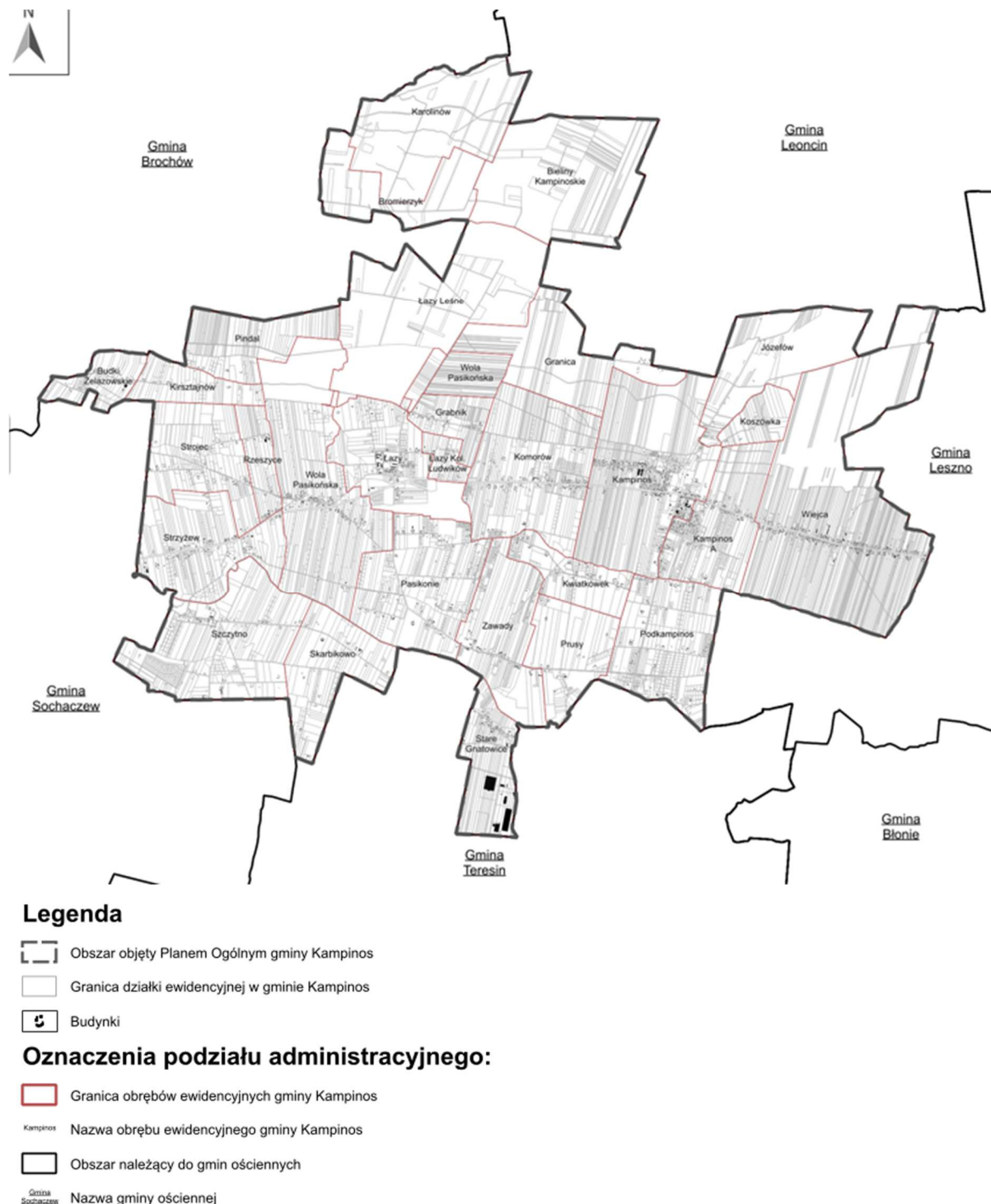
2. Położenie

Gmina Kampinos położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, jest gminą wiejską, w skład której wchodzi następujące sołectwa: Budki Żelazowskie, Grabnik, Józefów, Kampinos, Kampinos A, Komorów, Kwiatkówka, Łazy, Pasikonie, Pindal, Podkampinos, Prusy, Skarbikowo, Stare Gnatowice, Strojec, Strzyżew, Szczytno, Wiejca, Wola Pasikońska, Zawady. Swym zasięgiem obejmuje obszar o powierzchni 8460 ha. Stanowi to 15,81% powierzchni powiatu. Teren o powierzchni 2 964 ha, czyli 35% ogólnej powierzchni gminy, znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego.

Rysunek 1. Położenie Gminy Kampinos powiatu na tle innych gmin Powiatu Warszawskiego Zachodniego



Rysunek 2 Położenie i podział administracyjny gminy Kampinos. Analiza własna



3. Podstaw prawna

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538).

4. Materiały wejściowe

W ramach opracowania przeanalizowano następujące akty planistyczne i inne wpływające na rozwój przestrzenny gminy, tj.:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.
- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos przyjęte uchwałą Nr XXVI/121/08 z dnia 29 września 2008 r.
- Program ochrony środowiska dla Powiatu Warszawskiego Zachodniego do 2024 r. z perspektywą do 2028 r.
- Raport o stanie Gminy Kampinos stanowiący podsumowanie działalności Wójta Gminy Kampinos za rok 2024, 2023, 2022, 2021.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Kampinos, Biuro Geologii i Sozologii Geotechnika, Andrzej Załuski, Łowicz, 2025.
- Prognoza oddziaływania na środowisko, Renata Laszczka, 2025 - 2026.
- Strategia Rozwoju Gminy Kampinos na lata 2025 – 2035 przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/177/26 Rady Gminy Kampinos z dnia 27 kwietnia 2026 r.

Strony internetowe:

- <https://www.bip.kampinos.pl/art/id/8827>
- <https://kampinos.e-mapa.net>
- <https://www.bip.kampinos.pl>
- <https://www.pgi.gov.pl>
- <https://pwz.e-mapa.net/>
- https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/
- kzgw.gov.pl
- www.archiwum.gddkia.gov.pl
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
- www.gdos.pl
- www.wios.pl
- <https://geolog.pgi.gov.pl/>
- <https://baza.pgi.gov.pl/>
- <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2540,zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemy>
- <https://mapa.btsearch.pl/>
- https://archiwum.mazowieckie.pl/archiwum.mazowieckie.pl/download/1/5993/Lista_ran_kingowa_drogi_gminne.pdf
- <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>
- <https://kampn.gov.pl/atracje-turystyczne>
- https://pwz.pl/sites/default/files/2021-01/03_Szlakiem_Miejsc_Pamieci_Kampinos.pdf

- <https://plfotoart.com/kapliczki-przydrozne-powiat-warszawski-zachodni/>
- [Geoportal.gov.pl](https://geoportal.gov.pl)
- <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>

Ustawy, rozporządzenia:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538) (zwana dalej „ustawa o p. z. p.”).
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2409).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz. U. poz. 351).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 29 sierpnia 2019 r. poz. 1643).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022 poz.1225 tj. z dnia 2022.06.09).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz.U. 2022 poz. 2609).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 marca 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz.U. 2026 poz. 396).

Materiały kartograficzne:

- Wektorowa mapa gminy Kampinos, licencja mapy nr OD.6642.2.45.2024_1432_P z dnia 26.09.2024 r. oraz nr OD.6642.2.38.2025_1432_P z dnia 7.10.2025 r. wydana przez Starostę Warszawskiego Zachodniego.
- Baza obiektów topograficznych BDOT10K.
- Baza obiektów topograficznych BDOT500.

II. KOLEJNOŚĆ CZYNNOŚCI PRAC NAD PLANEM OGÓLNYM GMINY KAMPINOS

W zakresie procedury sporządzenia planu ogólnego Gminy Kampinos kolejno:

- Rada Gminy dnia 10 lipca 2024 r. przyjęła Uchwałę NR V/33/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kampinos.
- Ukazało się Obwieszczenie Wójta Gminy Kampinos na stronie BIP Urzędu Gminy Kampinos (<https://www.bip.kampinos.pl/art/id/8827>) z dnia z dnia 7 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kampinos oraz przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, dla potrzeb planu ogólnego gminy Kampinos oraz o możliwości składania wniosków do dnia 20 września 2024 r.
- Ukazało się Ogłoszenie Wójta Gminy Kampinos w prasie Gazeta Tygodnik Sochaczewski nr 26, dnia 13 sierpnia 2024 r.
- Ukazało się Obwieszczenie Wójta Gminy Kampinos w prasie Gazeta Ekspres Wieczorem z dnia 23 sierpnia 2024 r.
- Ukazało się Obwieszczenie Wójta Gminy Kampinos z dnia 7 sierpnia 2024 r W Biuletyn Kampinoski nr 3 (167) 20 sierpnia 2024 r.
- Ukazało się Obwieszczenie Wójta Gminy Kampinos BIP Urzędu Gminy Kampinos o przedłużeniu terminu składania wniosków do projektu planu ogólnego gminy Kampinos z dnia 18 września 2024 r. oraz przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego gminy Kampinos podanego w obwieszczeniu z dnia 7 sierpnia 2024 r. oraz o możliwości składania wniosków w terminie do dnia 25 października 2024 r.
- Wójt Gminy Kampinos wystąpił dnia 19-08-2024 r. z wystąpił w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego (na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 53 ust. 1 i ust. 3 ustawy 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 – zwanej dalej „ustawą ooś”),

– Wójt Gminy Kampinos wystąpił dnia 19-08-2024 r. zawiadomił instytucje o podjęciu przez Radę Gminy Kampinos uchwały nr V/33/24 z dnia 10 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kampinos,

– Interesariusze, na zawiadomienie o wszczęciu procedury nad planem ogólnym Gminy Kampinos złożyli 599 wniosków oraz ponad trzydzieści po terminie,

– Na zawiadomienie o wszczęciu procedury planu ogólnego gminy Kampinos, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 2 ustawy odpowiedziało 26 instytucji,

– Dnia 26-11-2025 r. wpłynęło pismo z RDOS, adresowane do wójtów, burmistrzów, prezydentów wszystkich gmin, dot. korytarzy ekologicznych,

– W czerwcu 2026 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia do instytucji

CZĘŚĆ A

Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego
o których mowa w art. 13 h ust. 2 pkt 4 ustawy

III. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny ze Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

„Plan nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

PZPWM stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
- zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami”.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zgodnie z ustawą, w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne.

Wynikają z niego następujące uwarunkowania (przesłanki) rozwoju przestrzennego dla gminy Kampinos.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie całego powiatu warszawskiego zachodniego, w tym gminę Kampinos wskazuje w miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy.

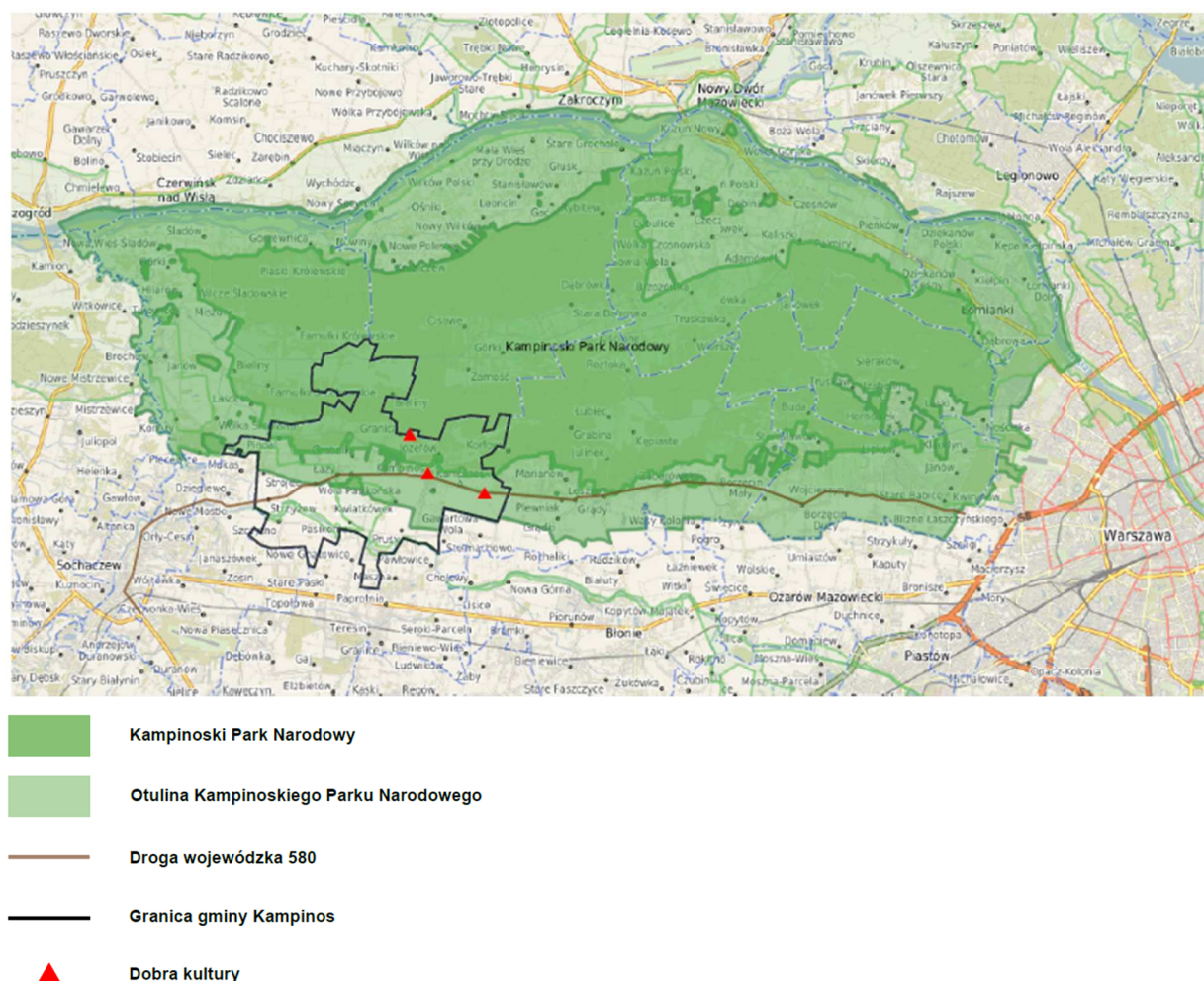
- 1) Pod względem wyróżnionych w PZPWM obszarów funkcjonalnych gmina Kampinos należy do *miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy* (MOFW), dla którego zasady zagospodarowania i kierowane do niego działania zostały określone w *planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego Warszawy* (Plan MOFW), stanowiącym integralną częścią PZPWM.
- 2) Głównymi wyznacznikami uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Kampinos jest jej położenie w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego i na jego obrzeżu (ok. 40 % powierzchni gminy leży w granicach KPN, a 30% w otulinie), a także stosunkowo bliskie sąsiedztwo Warszawy oraz droga wojewódzka 580 Warszawa- Sochaczew, stanowiąca oś układu transportowego gminy i determinująca jej powiązania funkcjonalno-przestrzenne (rys. 2 poniżej).
- 3) Z tytułu związków z parkiem narodowym w planie MOFW, oprócz przywołania wymogu stosowania ustawowych przepisów o ochronie przyrody, określa się m.in. następujące ustalenia i rekomendacje mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia

zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos:

- regulację granic obszarów chronionych, w tym weryfikację i aktualizację aktów prawnych ustanawiających te obszary;
 - uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną (przy czym Kampinoski Park Narodowy nie posiada zatwierdzonego planu ochrony);
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszarach chronionych;
 - włączanie obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia.
- 4) Wśród krajobrazów kulturowych charakteryzujących się silnymi związkami ze środowiskiem naturalnym, plan MOFW wskazuje **krajobraz osadnictwa puszczańskiego związany z Puszcą Kampinoską**, postulując jego ochronę pod kątem zachowania tożsamości i dziedzictwa kultury ludowej.
- W gminie Kampinos w miejscowości Granica jest zlokalizowane Muzeum Puszczy Kampinoskiej, a także uwzględniona w wykazie dóbr kultury współczesnej Aleja III Tysiąclecia. Plan proponuje objęcie ochroną prawną zachowane układy: urbanistyczny w miejscowości Kampinos oraz ruralistyczny w miejscowości Wiejca.
- 5) W odniesieniu do gminy Kampinos plan MOFW rekomenduje rozwój funkcji turystycznej i około turystycznej, poprzez kształtowanie oraz zwiększanie atrakcyjności sieci tras i szlaków turystycznych, a także rozwój infrastruktury temu towarzyszącej. Przez teren gminy przebiega szlak rowerowy o randze regionalnej, okalający tereny puszczy kampinoskiej.

W planie województwa **nie przewiduje** się realizacji w gminie Kampinos inwestycji celu publicznego o znaczeniu **ponadlokalnym**, w rozumieniu art. 39 ustawy. Należy zaznaczyć, że gmina Kampinos znajduje się w obszarze potencjalnego oddziaływania Centralnego Portu Komunikacyjnego, co nie zostało uwzględnione w obowiązującym planie województwa.

Rysunek 3. Gmina Kampinos - kontekst regionalny, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego



Źródło: System Informacji Przestrzennej Województwa Mazowieckiego; PZPWM

Ponadto:

W zakresie infrastruktury transportowej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Kampinos wskazuje:

- W zakresie systemu dróg wojewódzkich na obszarze gminy Kampinos Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje drogę nr 580 relacji Warszawa - Leszno - Kampinos - Żelazowa Wola - Sochaczew, jest to droga klasy G (ustalono SK).
- W zakresie transportu rowerowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Kampinos wskazuje elementy sieci szkieletowej tras rowerowych o zasięgu regionalnym, umożliwiające połączenie z trasami ponadregionalnymi i lokalnymi. Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

W zakresie istniejącej infrastruktury techniczne:

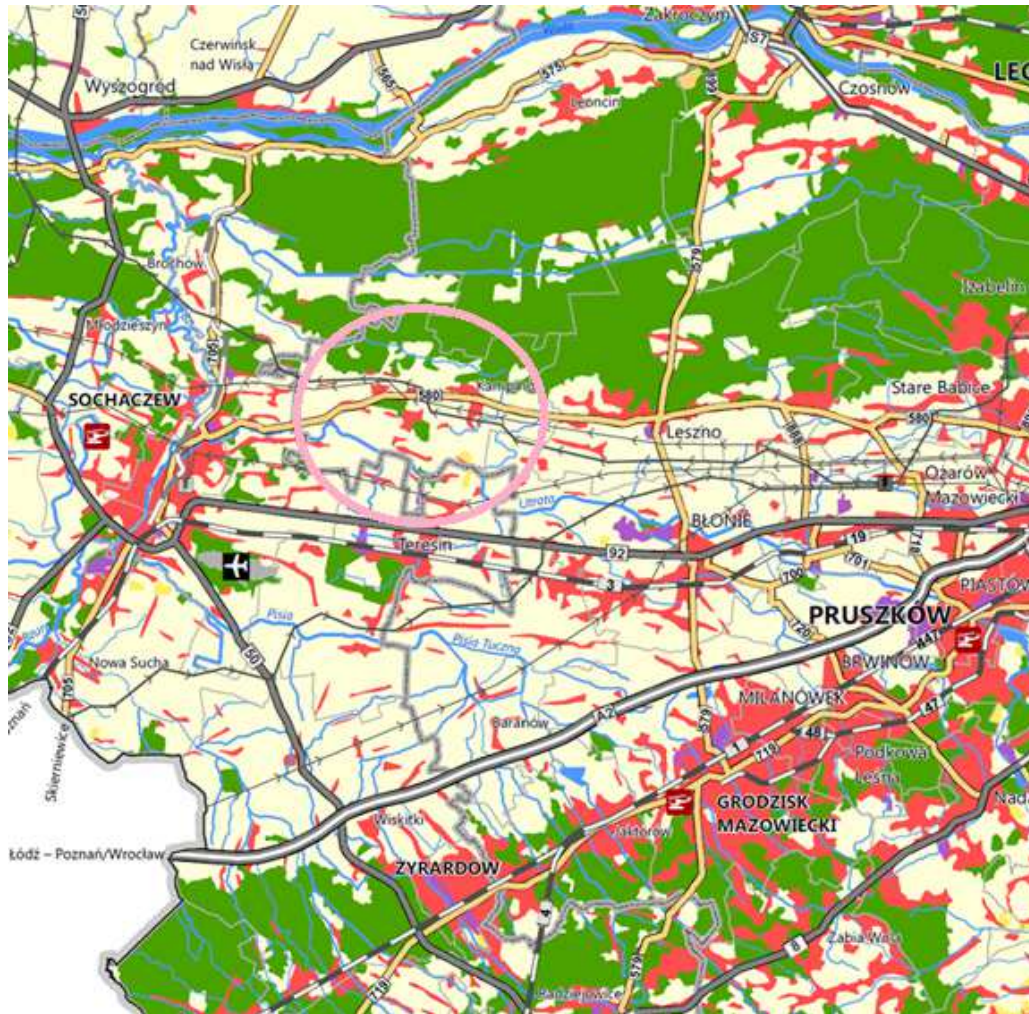
istniejące elementy systemów elektroenergetycznych najwyższych napięć (przedstawiono na rysunku uwarunkowań):

- Linia 400 kV Ołtarzew – Płock Kruszczewo. Lokalizacja: Ożarów Mazowiecki, Leszno, Błonie, Kampinos, Sochaczew, Brochów, Młodzieszyn, Wyszogród, Mała Wieś, Bodzanów, Bulkowo, Radzanowo, Bielsk, Stara Biała.
- Linia 220 kV Pątnów – Płock Podolszyce – Mory. Lokalizacja: Gostynin, m. Gostynin, Łąck, Gąbin, m. Płock, Szczawin Kościelny, Sanniki, Słubice, Iłów, Młodzieszyn, Sochaczew, m. Sochaczew, Kampinos, Leszno, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Stare Babice, m. Warszawa.
- Linia 220 kV Konin – Sochaczew – Ołtarzew – Mory. Lokalizacja: Pacyna, Sanniki, Iłów, Rybno, Młodzieszyn, Sochaczew, m. Sochaczew, Kampinos, Teresin, Błonie, Leszno, Ożarów Mazowiecki, m. Warszawa.

- W zakresie systemu paliw płynnych:

Rurociąg paliwowy DN 250 Płock – Mościska – Emilianów. Lokalizacja: Stara Biała, Radzanowo, m. Płock, Gąbin, Słubice, Iłów, Młodzieszyn, Brochów, Sochaczew, Kampinos, Leszno, Stare Babice, Izabelin, m. Warszawa, Łomianki, Jabłonna, Nieporęt, Radzymin, Klembów (uwzględniono jako odrębna strefa SI).

Rysunek 4. Gmina Kampinos w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, źródło: PZPWM 2018, zał. nr 2 Stan zagospodarowania



LEGENDA

miejsowości gminne według liczby mieszkańców

Tarczyn 2 001 - 10 000

granice jednostek statystycznych

— granica podregionu NUTS 3

granice jednostek administracyjnych

— granica województwa

— granica gminy

pokrycie terenu wg BDOO

— ciek

— wody powierzchniowe

— zabudowa

— tereny leśne i zadrzewione

— roślinność krzewiasta

— uprawy trwałe

— roślinność trawiasta i uprawy rolne

— grunty nieużytkowane

— składowiska odpadów

— wyrobiska i zwałowiska

— pozostałe tereny niezabudowane

wybrane klasy pokrycia terenu wg CLC 2012

— tereny przemysłowe lub handlowe

— lotniska

infrastruktura drogowa

drogi krajowe

— klasa techniczna S

— klasa techniczna GP, G

drogi wojewódzkie

— klasa techniczna GP, G, Z i L

infrastruktura kolejowa

— linie normalnotorowe

infrastruktura lotniskowa

— inne lotniska i lądowiska

system elektroenergetyczny najwyższych napięć

— linie elektroenergetyczne 400 kV

IV. STRATEGIA ROZWOJU GMINY KAMPINOS NA LATA 2025 – 2035

Strategia rozwoju gminy Kampinos na lata 2025 - 2035 traktowana jest jako najważniejszy dokument samorządu lokalnego, zawierający wytyczne do tworzenia różnego rodzaju dokumentów gminnych w tym z zakresu planowania przestrzennego. W POG Kampinos, uwzględniono:

1. Aspekty demograficzne, społeczne gospodarcze:
 - **Bliskości Warszawy – wpływ na dodatnie saldo migracji,**
 - **Położenia w otoczeniu Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) – wpływ na dodatnie saldo migracji.**
 - Realizacja celów strategicznych w zakresie budownictwa (zwiększenia potencjału rozwojowego budownictwa mieszkaniowego, wynikające ze szczególnych potrzeb gminy w tym zakresie) wskazuje **zwiększenie zapotrzebowania o 50%, czyli do 3 300 osób.**
 - Zróżnicowane uwarunkowania naturalne sprzyjają rozwojowi różnych sektorów.
 - Połączenie walorów przyrodniczych i infrastrukturalnych tworzy korzystne warunki dla: turystyki, rolnictwa, usług lokalnych, małego biznesu.
2. Rozmieszczenie przestrzenne:
 - Centralna i południowa część gminy – dominacja rolnictwa.
 - Północna część gminy – występowanie zarówno lasów, jak i rolnictwa.
3. Sieć osadnicza:
 - koncentrację zabudowy: w miejscowościach Kampinos (ośrodek gminny) i Kampinos A, Wiejca. Zabudowa liniowa wzdłuż drogi krajowej 580 relacji Warszawa – Sochaczew.
 - Główny ośrodek gminny: wsie Kampinos i Kampinos A.
 - Ośrodki wspomagające: wsie Wiejca, Łazy, Strzyżew, Zawady.
4. Rozwój urbanistyczny:
 - Zabudowa lokalizowana w granicach istniejących jednostek osadniczych (obszary uzupełnień zabudowy).
 - W pierwszej kolejności zabudowa w miejscach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania.
 - Nowe tereny zabudowy lokalizowane głównie:
 - ✓ w ośrodkach usługowych (gminny, wspomagające, lokalne),

- ✓ wzdłuż istniejących dróg, w miejscowościach z podstawową infrastrukturą (wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna).

5. Zasady rozwoju osadnictwa:

- W oparciu o istniejące zainwestowanie:
 - ✓ uzupełnianie wolnych działek,
 - ✓ nowe obszary w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.
- Priorytet lokalizacji na gruntach o niskiej klasie bonitacyjnej.

6. Rozwój mieszkalnictwa: Ograniczanie rozproszenia zabudowy i efektywne wykorzystanie istniejących terenów mieszkaniowych.

7. Rozwój funkcji usługowej:

- Zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie usług publicznych i komercyjnych.
- Rozwój usług skoncentrowany:
 - ✓ w miejscowościach usługowych (Kampinos jako główny ośrodek),
 - ✓ w każdej wsi – funkcje uzupełniające.

8. Zmiany w strukturze funkcjonalno - przestrzennej Gminy Kampinos:

- Koncentracja rozwoju wokół istniejącego ośrodka administracyjno-usługowego.
- Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana w otoczeniu, sąsiedztwie istniejącej.

9. Powiązanie z inwestycjami komunikacyjnymi:

- DW 580 bis,
- szynobus i ew. inne inwestycje transportowe.

10. Nowy element przestrzenny:

- planowany zbiorniki wodnym w rejonie wsi Zawady.
- Ochrona przestrzeni rolniczej i przyrodniczej.
- Ograniczenie presji inwestycyjnej na cenne przyrodniczo obszary.

Zgodnie z art. 13b ustawy na dzień opracowywania Planu Ogólnego Gminy Kampinos uwzględnia się szczególne potrzeby wskazane w Strategii rozwoju gminy.

V. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

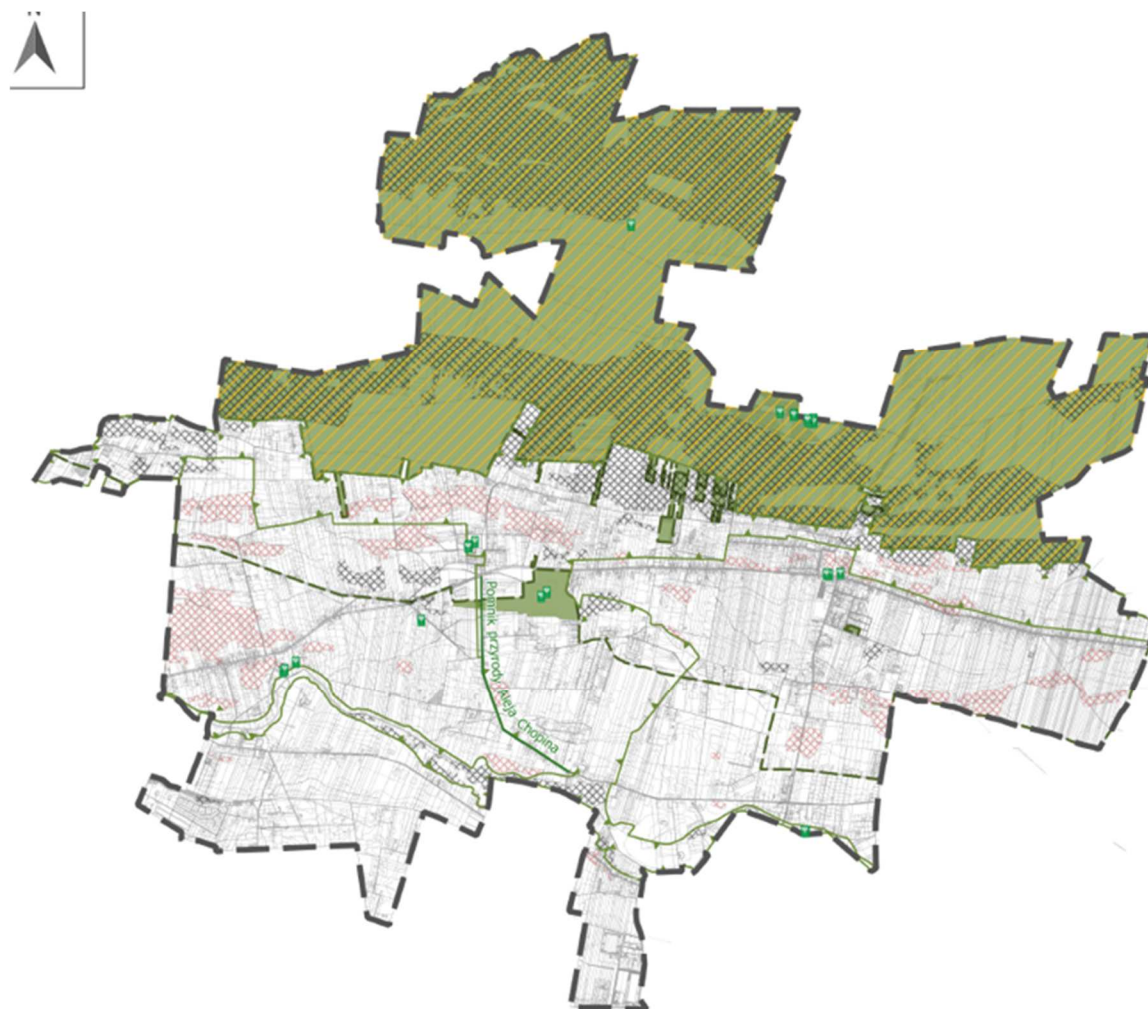
Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (t. j. Dz. U. 2026 poz. 13) ustanowiła dziesięć form ochrony przyrody. Poza ochroną gatunkową roślin, zwierząt i grzybów

są to parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne i zespoły przyrodniczo - krajobrazowe. Na terenie gminy Kampinos znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- Kampinoski Park Narodowy (SO),
- Obszar Natura 2000 – Puszcza Kampinoska (PLC140001) (SO),
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (uwzględniono, zastosowano wyższe pbc),
- pomniki przyrody.

Przez obszar gminy przebiega ponadlokalny korytarz ekologiczny „Dolina Wisły - Kampinoski Park Narodowy” (uwzględniono SO).

Rysunek 5. Uwarunkowania przyrodnicze – wybrane zagadnienie. Analiza własna



Legenda

 Granica gminy Kampinos

Pomniki przyrody:

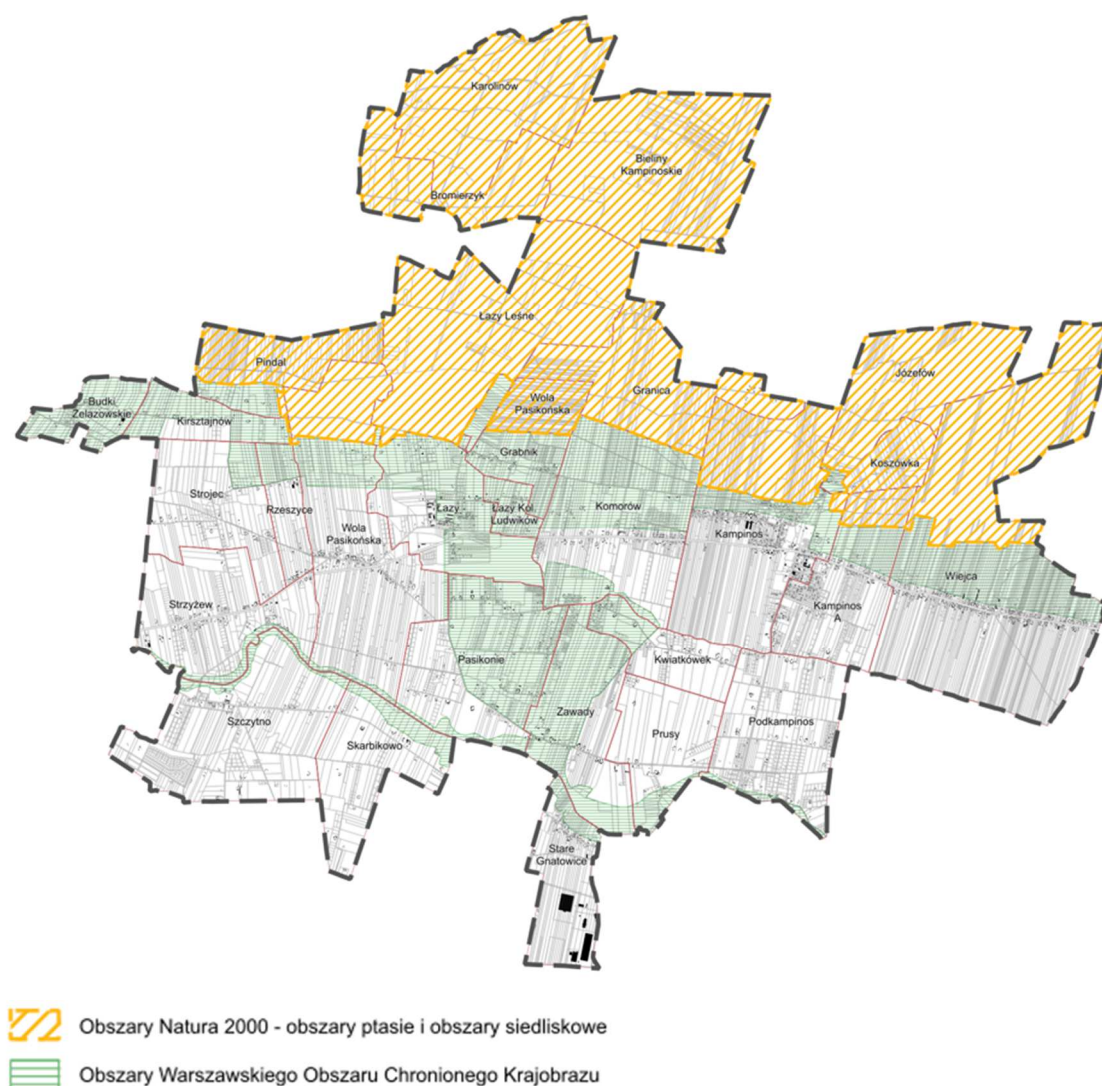
 Drzewo

 Aleja Chopina

-  Obszar Kampinoskiego Parku Narodowego
-  Obszar otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego
-  Obszar europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 - Puszcza Kampinoska
-  Obszar Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
-  Obszary gleb mineralnych klas bonitacyjnych I - III
-  Obszary gleb organicznych, mułowo-torfowych i torfowo-mułowych murszowo-mineralnych i murszowatych oraz torfowych i murszowo-torfowych

Znaczny obszar gminy Kampinos znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego (SO). Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: w parkach narodowych oraz w rezerwach przyrody zabrania się budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody. Zgodnie z w/w ustawą jedyna możliwość budowy lub przebudowy w granicach Parku obiektów budowlanych niebędących inwestycjami celu publicznego dotyczy obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystywania. Celem ochrony krajobrazowej zgodnie z art. 5 ust. 8 ustawy o ochronie przyrody jest zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu. Ponadto zgodnie art. 15 ust. 4c ustawy o ochronie przyrody do każdego wniosku o pozwolenie na budowę oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie prawo budowlane na terenie parku narodowego należy dołączyć decyzję Ministra Klimatu i Środowiska zezwalającą na odstępstwa od zakazów obowiązujących w parkach narodowych.

Rysunek 6. Zasięg obszaru Natura 2000 i WOCHK w gminie Kampinos. Analiza własna podst. GDOS

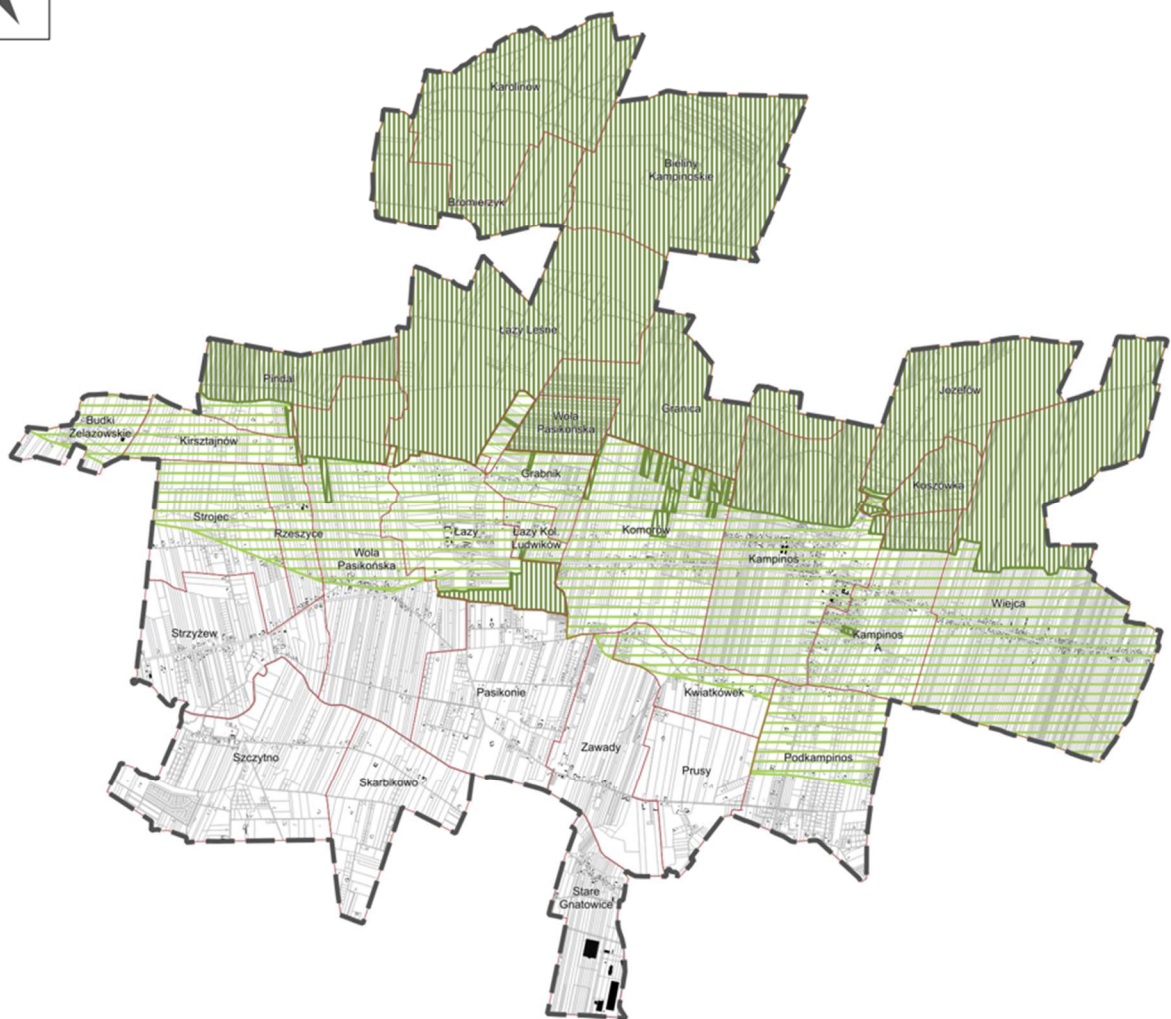


1. Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego

Otulina KPN z jednej strony jest obszarem znajdującym się poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego, a z drugiej strony obowiązuje dla niej obowiązek opracowania planu ochrony analogicznego jak dla obszaru KPN (dotychczas niezatwierdzony, Plan ochrony - projekt. Wersja z grudnia 2024 r.) Prawnie nie ma jeszcze umocowania. W miarę możliwości uwzględniono jej zasięg w odległości 100m od KPN, poprzez wyznaczenie wyższego pbc dla znajdujących się w zasięgu stref.

Rysunek 7 Zasięg Kampinoskiego Parku Narodowego i Otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego na tle gminy Kampinos. Analiza własna podst. GDOŚ

U



Obszar przynależny do Kampinoskiego Parku Narodowego



Obszar przynależny do otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego

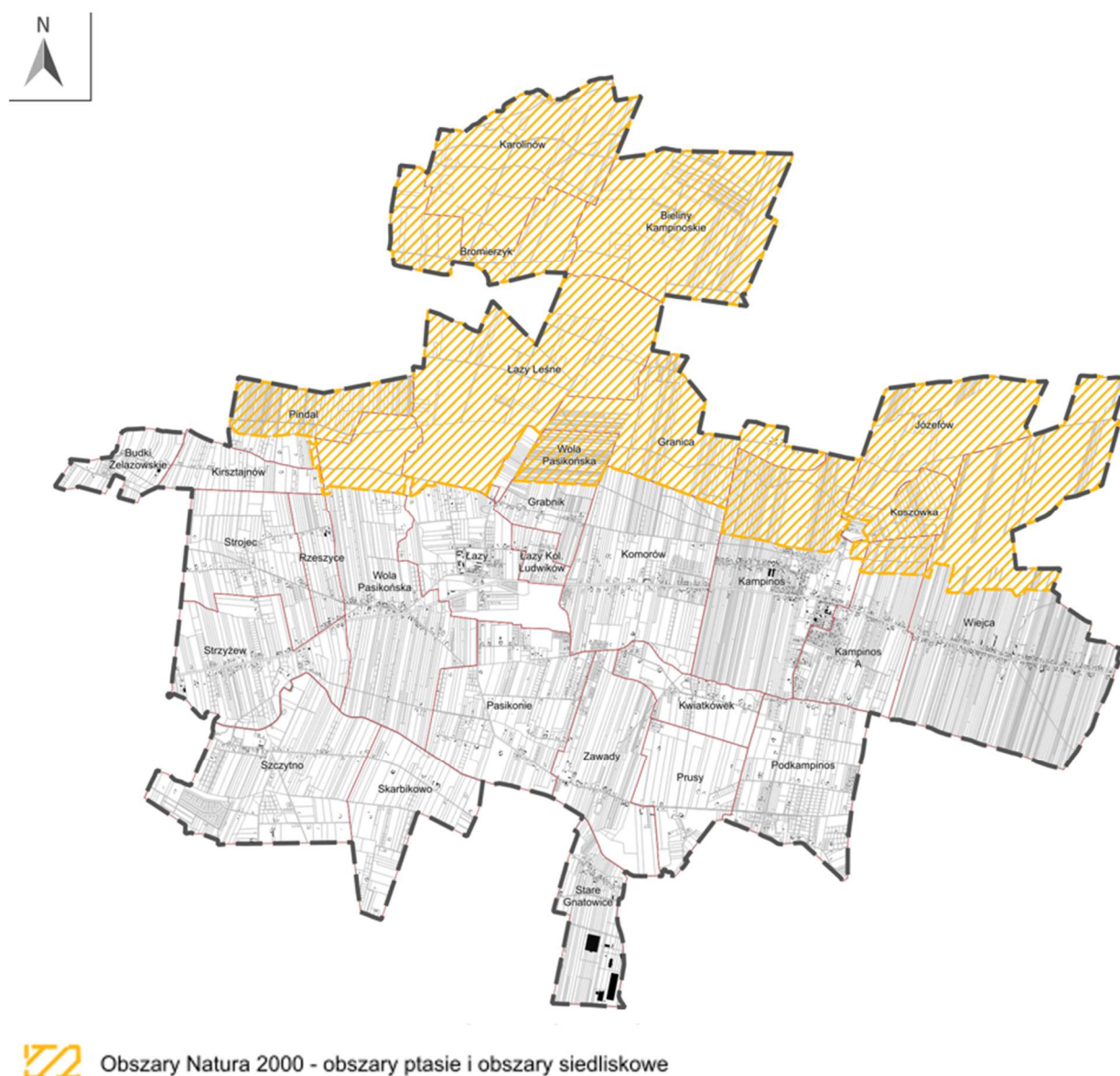
2. Obszar Natura 2000 – Puszcza Kampinowska (PLC140001)

W przypadku obszarów Natura 2000 – wyznaczenie obszaru specjalnej ochrony ptaków lub specjalnego obszaru ochrony siedlisk, zmiana jego granic lub likwidacja następuje w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rolnictwa, ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, ministrem właściwym do spraw rybołówstwa i z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej, w drodze rozporządzenia ministra właściwego do spraw środowiska, które określa nazwę, położenie administracyjne, obszar i mapę obszaru, cel i przedmiot ochrony. Podstawą programu Natura 2000 są dwie unijne dyrektywy – dyrektywa ptasia, przyjęta w 1979, a następnie zastąpiona dyrektywą z 2009 oraz dyrektywa siedliskowa (habitatowa) z 1992. Cała sieć Natura 2000 liczy ponad 26 400 obszarów zajmujących ponad 318 tys. km² powierzchni morskiej i ponad 788 tys. km² powierzchni lądowej, co stanowi 18% powierzchni krajów Unii Europejskiej.

Na terenie Gminy Kampinos znajduje się obszar Natura 2000 – Puszcza Kampinowska (PLC140001) (SO). Obszar został wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska jako obszar specjalnej ochrony ptaków oraz zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej jako specjalny obszar ochrony siedlisk - ta sama powierzchnia, ten sam kod obszaru. Unikatem przyrodniczym na skalę europejską są występujące na terenie ostoi wydmy śródlądowe, które tworzą tu dwa pasy wydmowe przecinające równoleżnikowo całą Puszcę - północny i południowy.

W granicach Gminy Kampinos Obszar zajmuje powierzchnię około 3 182 ha, a ogólna powierzchnia Obszaru to 37 640,49 ha.

Rysunek 8. Obszar Natura 2000 w Gminie Kampinos. Analiza własna podst. GDOŚ



3. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

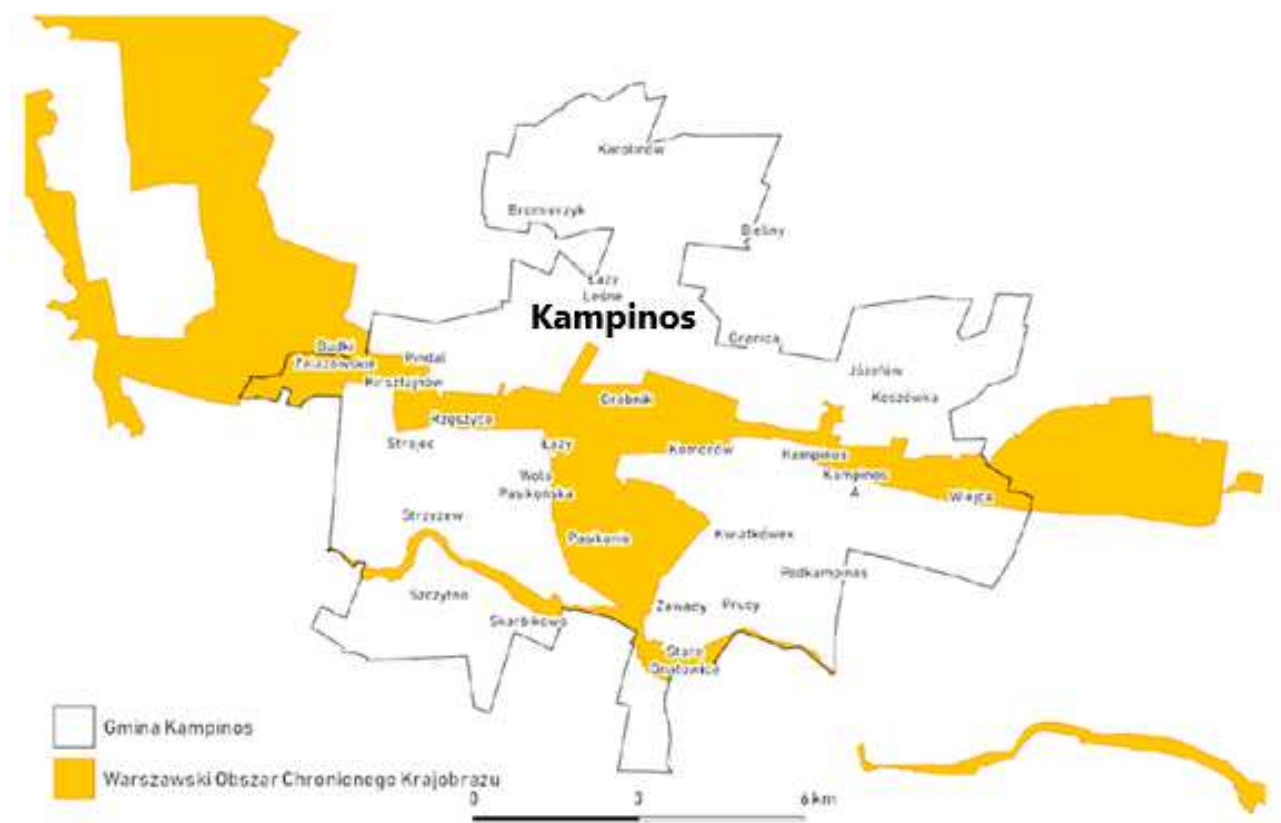
Wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, położenie, obszar, sprawującego nadzór, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu lub jego części. Część **Gminy Kampinos znajduje się w granicach Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOCHK)**. Dla stref znajdujących się w zasięgu WOCHK uwzględniono, wyznaczając w strefach w zasięgu WOCHK wyższe pbc, niższą intensywność zabudowy.

WOChK został utworzony w 1997 roku. Powstał on w miejsce obszaru chronionego krajobrazu województwa stołecznego powstałego w latach 70 – tych. Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Jest to cały system powiązanych ze sobą przestrzennie terenów związanych z przebiegiem przecinających

aglomerację warszawską dolin rzecznych Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami lasów. Są to m.in.: od północnego wschodu Lasy Chotomowskie i Legionowskie, na południu Lasy Otwockie i Celestynowskie włączone do Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Lasy Chojnowskie włączone do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Pierścień lasów wokół Warszawy zamyka kompleks Lasów Sękocińskich, Nadarzyńskich i Młochowskich oraz największy i najcenniejszy na Mazowszu kompleks leśny Parku Narodowego Puszczy Kampinoskiej.

Powierzchnia tej formy ochrony przyrody w granicach Gminy Kampinos wynosi 1 968,0 ha.

Rysunek 9. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu na tle granic administracyjnych Gminy Kampinos [źródło: GDOŚ].



4. Pomniki Przyrody

Niegdyś pomniki znajdujące się na terenie gminy powoływano w drodze Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego później Wojewody Mazowieckiego. Ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego w promieniu 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Poniżej umieszczono wykaz drzew pomnikowych.

Tabela 1. Wykaz Pomników przyrody na terenie Gminy Kampinos

Numer w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody - CRFOP	Gatunek	Liczba tworów	Lokalizacja <i>Nazwa własna</i>
---	----------------	--------------------------	--

PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.3503	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	Granica – Leśniczówka Przyćmień <i>Dąb Leśniczego</i>
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.3504	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	4	Granica Osada leśna
	Grab Zwyczajny (<i>Carpinus betulus</i>)	1	
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.3505	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	2	Granica – przy muzeum KPN
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.3508	Dąb bezszypułkowy <i>Quercus petraea</i>	1	Kampinos - dz.nr 171 <i>Dąb Fryderyk</i>
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.3509	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	Kampinos - dz.nr 171 <i>Dąb Stefan</i>
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.3516	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	Strzyżew Parcele dz. nr 65/2 i 70/4
	Kasztanowiec biały <i>Aesculus hippocastanum</i>	1	
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.3517	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	Strzyżew dz.nr 326
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.3587	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	Bieliny Kampinoskie <i>Dąb Powstańców</i>
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4546	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	754	droga łązy – Zawady <i>Aleja Chopina</i>
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4865	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	1	Kampinos dz.nr 183/2
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4861	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	łązy – dz. nr 44 Park dworski
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4862	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4863	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4864	Jesion wyniosły <i>Fraxinus excelsior</i>	1	
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4866	Sosna zwyczajna <i>Pinus sylvestris</i>	4	łązy dz. nr 154 Uroczysko Masenka
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4867	Klon jawor <i>Acer pseudoplatanus</i>	1	Podkampinos dz. nr 79/2
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4868	Klon jesionolistny <i>Acer negundo</i>	1	
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.4875	Sosna zwyczajna <i>Pinus sylvestris</i>	1	łązy dz. nr 154 Uroczysko Masenka
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.5216	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	Wola Pasikońska dz. ewid. nr 143
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.5217	Sosna zwyczajna <i>Pinus sylvestris</i>	1	KPN oddział 222D w pobliżu stawu uroczyska Masenka
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.5218	Sosna zwyczajna <i>Pinus sylvestris</i>	1	
PL.ZIPOP.1393.PP.1432032.5219	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	1	216J w obszarze ochrony ścisłej Przyćmień w rejonie drogi gruntowej Grabnik - Pindal

Źródło: geoserwis.gdos.gov.pl, Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kampinos do roku 2020 z perspektywą na lata 2021 – 2024

Rysunek 10 Rozmieszczenie pomników przyrody. Analiza własna na podstawie GDOŚ



VI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (MZP) i mapami ryzyka powodziowego (MRP) zdefiniowanymi w art. 16 ust. pkt. 34 ustawy Prawo wodne, opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie obszar gminy Kampinos (SO, SR, jedno SN, jedno SJ – z obowiązującego mpzp):

- znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q/q = 10\%$),

- znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q/q = 1\%$),
- znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q/q = 0,2\%$) wynikające z przebiegu przez gminie rzeki Utraty,
- znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- **nie znajduje się** na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

Ograniczenia w zagospodarowaniu

W związku z powyższym, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z art. 77 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 690) obejmujące: gromadzenie ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowanie oraz lokalizowanie nowych cmentarzy.

W przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią m.in. nowych obiektów budowlanych oraz gromadzenia ścieków, niezbędne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

Tereny znajdujące się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią podlegają określonemu zagospodarowaniu, gdzie zgodnie z art. 166 pkt. 10 ustawy Prawo wodne planowane zagospodarowanie nie może m.in. naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym czy stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz utrudniać zarządzanie ryzykiem powodziowym.

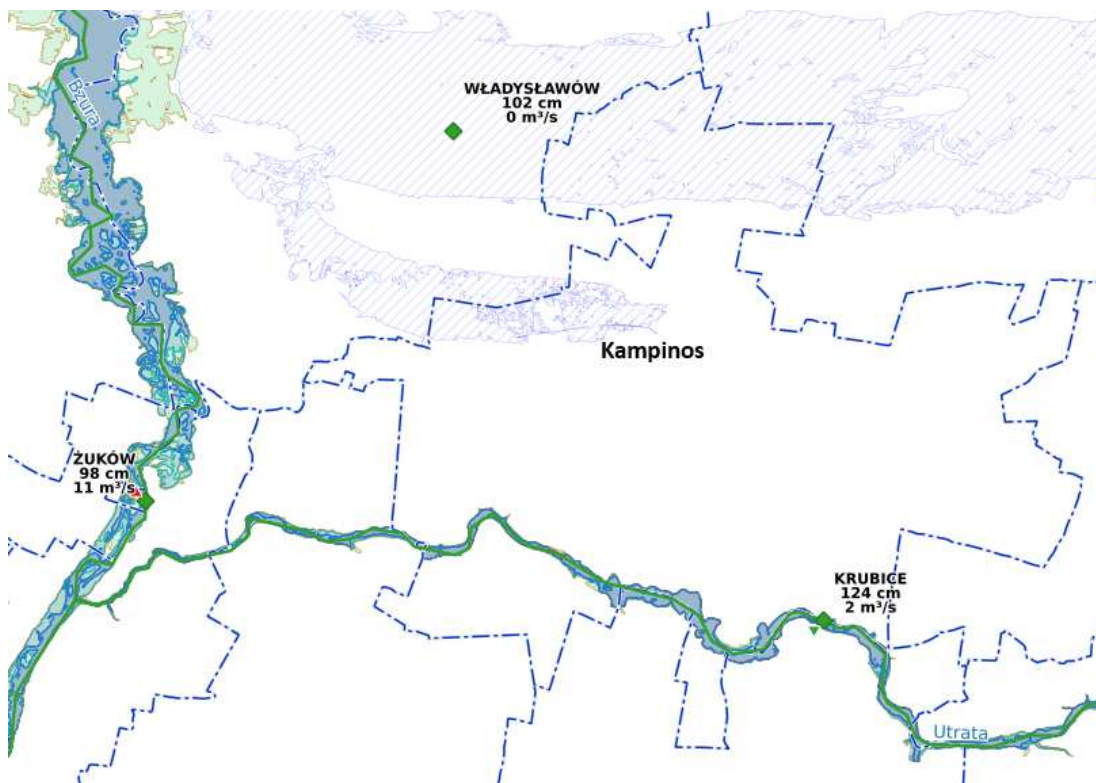
Na terenie gminy **nie występują wały przeciwpowodziowe**.

Rysunek 11. Układ hydrologiczny gminy Kampinos, na tle regionu, z zaznaczeniem obszarów zagrożenia powodziowego



Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/

Rysunek 12. Zasięg obszarów zagrożenia powodziowego: 1%, 10%, 0,2%. [Źródło: PGW Wody Polskie]

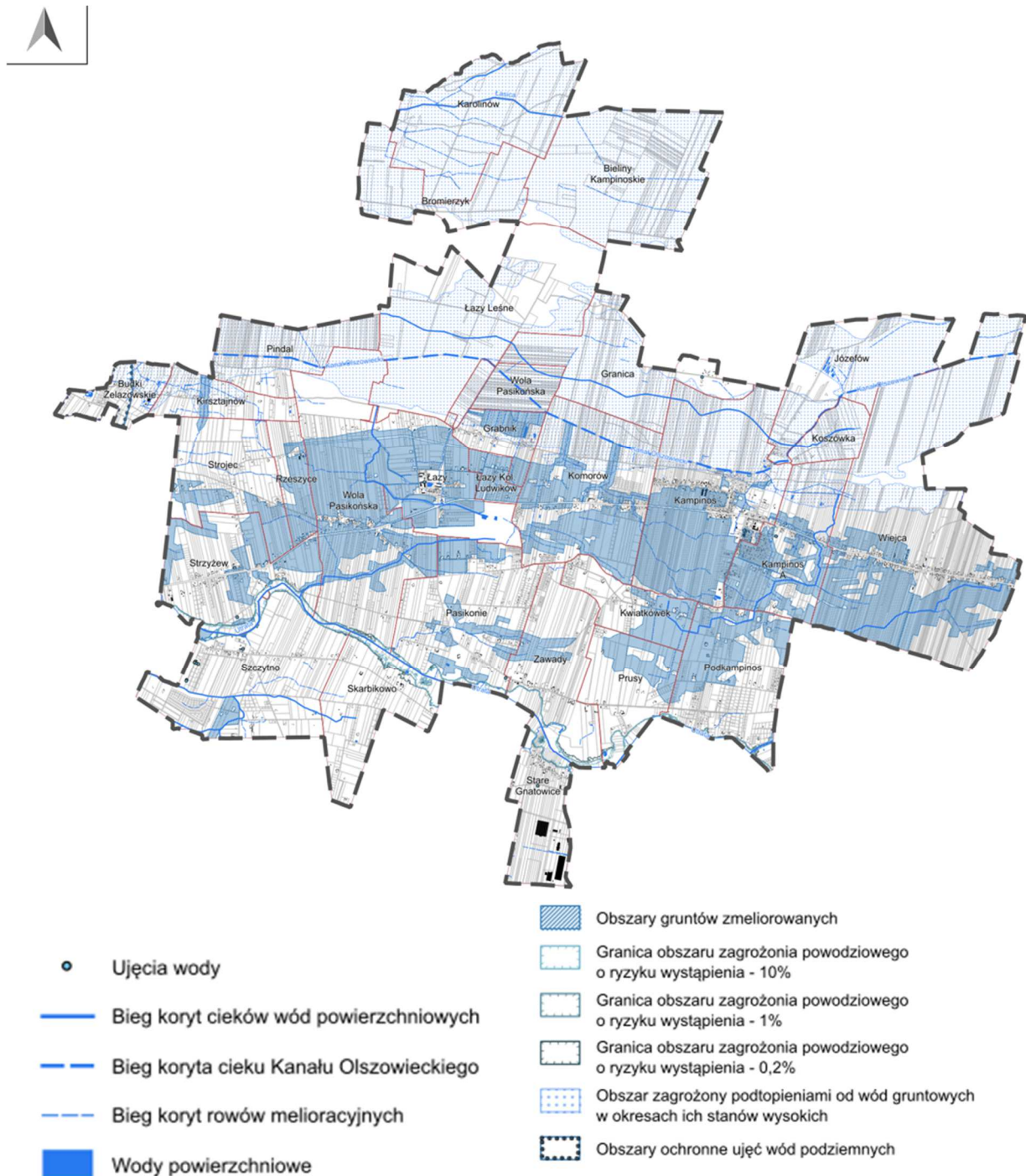


VII. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Według ewidencji urządzeń melioracji wodnych prowadzonej na podstawie art. 196 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960) na obszarze gminy Kampinos częściowo występuje **sieć drenarska, rowy melioracyjne** (przedstawiono na rysunku uwarunkowań) **oraz rzeka Utrata i Kanał Olszowiecki (SO)**.

Rysunek 13 Grunty zmeliorowane na tle układu hydrologicznego Gminy Kampinos – wybrane zagadnienie. Analiza własna



Ograniczenia w zagospodarowaniu

W zagospodarowaniu terenu należy zachować właściwą odległość zabudowy i ogrodzenia od brzegu zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087).

Urządzenia melioracyjne są objęte ochroną zgodnie z art. 192 ust 1 pkt 1, w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy Prawo wodne. Inwestor w stosunku do osób trzecich ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych.

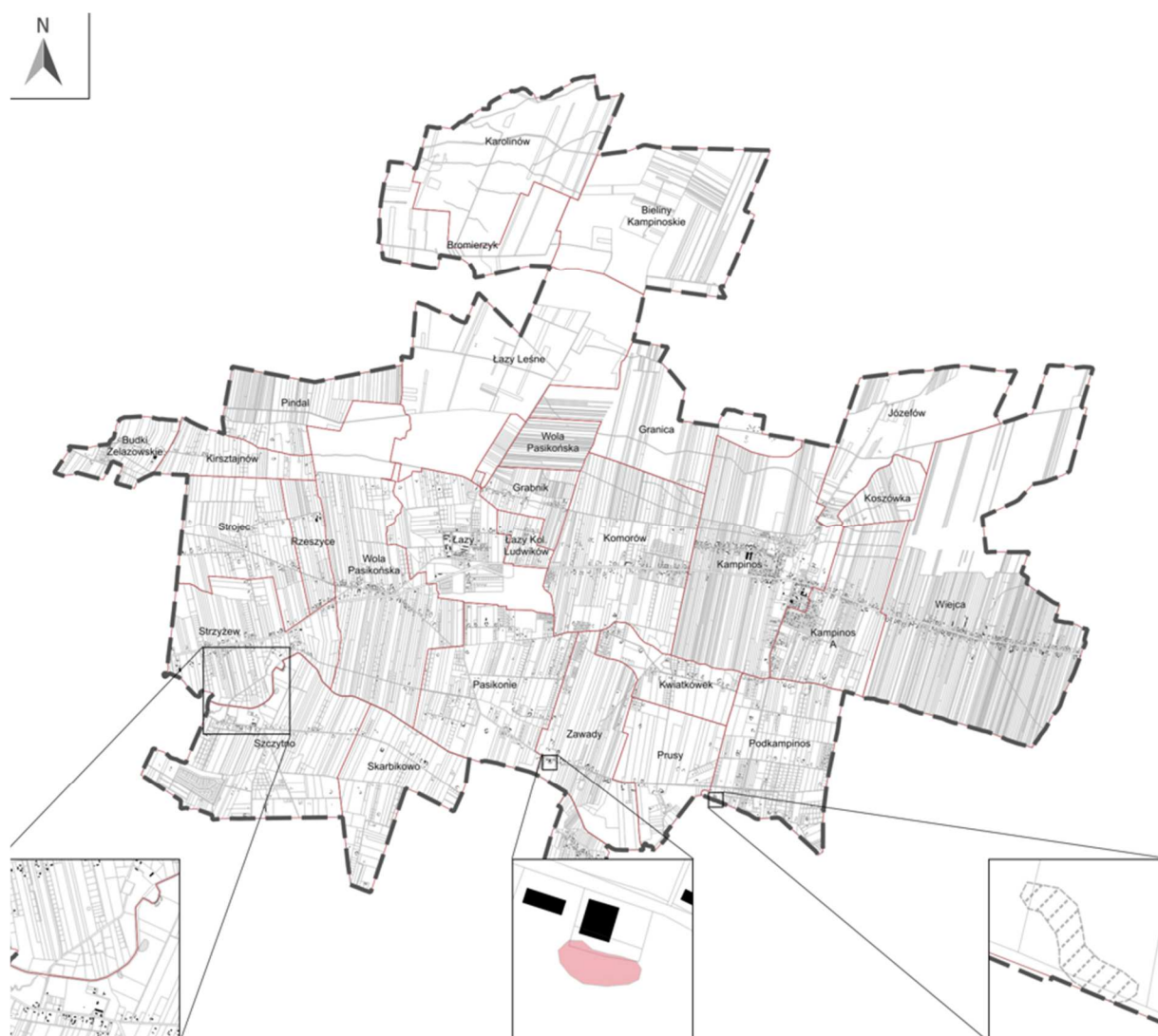
VIII. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej, na terenie Gminy Kampinos, po przeprowadzeniu kartowania i badań terenowych w roku 2020, udokumentowano łącznie:

- 4 tereny, na których występują ruchy masowe ziemi (osuwiska)
- wyznaczono 4 tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Wszystkie osuwiska i tereny zagrożone występują w dolinie Utraty (SO) — 3 osuwiska i 3 tereny zagrożone na zboczach południowych, a pozostałe na zboczach północnych. Możliwość wystąpienia osuwiska wiąże się z przemieszczeniem się mas ziemnych, powierzchniowej zwietrzliny i mas skalnych podłoża spowodowanym siłami przyrody lub działalnością człowieka. Nie ma wpływu na ustalenia POG.

Rysunek 14. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi. Analiza własna



Legenda

Obszar objęty Planem Ogólnym gminy Kampinos

Granica obrębów ewidencyjnych

Nazwa obrębu ewidencyjnego

Granica działki ewidencyjnej w gminie Kampinos

Budynki

Oznaczenia form osuwiskowych i terenów zagrożonych:

Osuwiska aktywne

Osuwiska nieaktywne

Tereny zagrożone ruchami masowymi

IX. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy m.in. ustanawianie stref ochronnych ujęć wody.

Na terenie gminy Kampinos funkcjonują dwa ujęcia wód podziemnych (SI), w miejscowościach: Kampinos i Szczytno (SI). Na stacjach tych znajduje się łącznie sześć studni głębinowych ujmujących wodę z utworów czwartorzędowych.

Ograniczenia w zainwestowaniu

Zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy Prawo wodne strefa ochronna ujęcia wody ustanawiana jest w formie aktu prawa miejscowego na wniosek właściciela ujęcia lub z urzędu. Dla ujęcia wody "Kampinos" nie jest ustanowiona strefa ochrony pośredniej.

Stacja uzdatniania Szczytno z 1 studnią głębinową oraz infrastrukturą towarzyszącą znajduje się na działce ewidencyjnej numer 21/2 (o pow. 0,70 ha) (SI). Dodatkowe studnie pracujące na rzecz SUW Szczytno znajdują się na części działek ewidencyjnych nr: 41/2 i 42/2 na powierzchni 0,32ha (SI). Strefa ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych "Szczytno" w pełni zamyka się w granicach ogrodzonych działek zajętych pod studnie.

Teren ochrony pośredniej dla ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy Prawo wodne strefa ochronna ujęcia wody ustanawiana jest w formie aktu prawa miejscowego na wniosek właściciela ujęcia lub z urzędu. Dla ujęcia wody "Szczytno" nie jest ustanowiona strefa ochrony pośredniej.

Rysunek 15. Lokalizacje gminnych stacji uzdatniania wody w gminie Kampinos



X. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

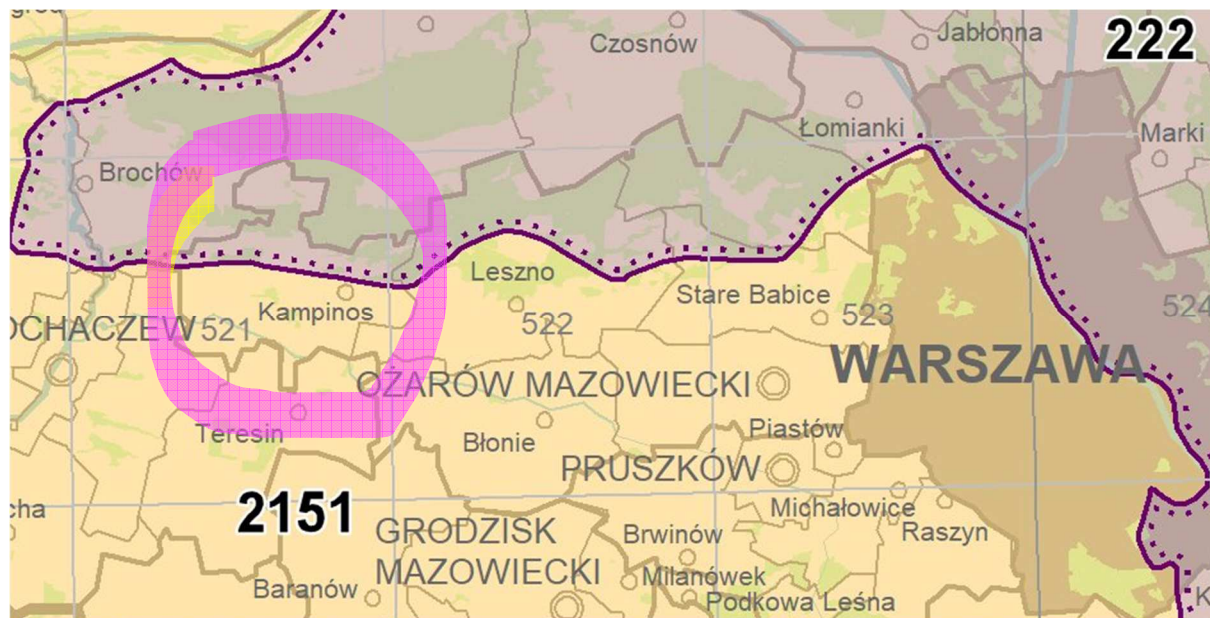
W zakresie celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) stanowi art. 59 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2026 poz. 960). Jednym ze sposobów ochrony wód podziemnych jest opracowana w Polsce koncepcja udokumentowania i ochrony najcenniejszych zasobów tych wód, głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ochronie zasobów wodnych służy m.in. ustanawianie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, do których zalicza się także główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).

Gmina Kampinos znajduje się częściowo, od północy, w GZWP nr 222 – Dolina Środowej Wisły oraz w GZWP nr 2151 – centralnej części Subniecki Warszawskiej, w obszarze JCWPd nr 84 wg Podziału Polski na 174 JCWPd (jednolitych części wód podziemnych), obowiązujący w latach 2022 - 2027 (źródło: <https://www.pgi.gov.pl>).

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) są jednym z najważniejszych źródeł wody pitnej. Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy Kampinos **nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych** ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz.U.2024 poz. 1087). Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

Rysunek 16 Fragment mapy głównych zbiorników wód podziemnych



źródło: <https://www.pgi.gov.pl/dokumenty-pig-pib-all/psh/zadania-psh/gzwp/10076-mapa-glownych-zbiornikow-wod-podziemnych-31-12-2023/file.html>

XI. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obecnie na terenie gminy Kampinos **nie występują tereny i obszary górnicze** znajdujące się w ewidencji Państwowego Instytutu Geologicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2024 r., poz. 1290). Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XII. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Podziemne magazynowanie i składowanie jest regulowane ustawą Prawo geologiczne i górnicze (Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. U z 2024 r., poz. 1290). Należy zauważyć, iż ustawa ta traktuje oddzielnie trzy rodzaje działalności:

- podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji,
- podziemne składowanie odpadów,
- podziemne składowanie dwutlenku węgla.

1. Złoża kopalin

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 lipca 2015 r. w sprawie dokumentacji geologiczno - inwestycyjnej złoża węglowodorów **na obszarze gminy Kampinos nie występują** podziemne nagromadzenia paliw kopalnych, takich jak ropa naftowa, gaz ziemny. Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

2. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Kampinos **nie występują** udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w rozumieniu art. 127a Prawo górnicze i geologiczne. Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Kampinos **nie występują** podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, w rozumieniu art. 201 Prawo górnicze i geologiczne. Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XIII. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Kampinos nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie **nie znajdują się** obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.). Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XIV. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zabytki nieruchome

Dziedzictwo kulturowe stanowi dorobek materialny i duchowy poprzednich pokoleń, a także dorobek czasów współczesnych. Jest to wartość materialna i niematerialna określająca nasze pochodzenie i kulturę. Na dorobek ten składają się zarówno elementy przyrodnicze, jak również wytwory i osiągnięcia cywilizacyjne ludzkości, m.in. w zakresie nauki, sztuki, architektury, czy techniki. Elementem dziedzictwa kulturowego są zabytki, w tym: zabytki ruchome, zabytki nieruchome oraz zabytki archeologiczne. Są one nie tylko cennym źródłem informacji na temat życia naszych przodków, ale również ważnym elementem rozwoju społeczno - gospodarczego.

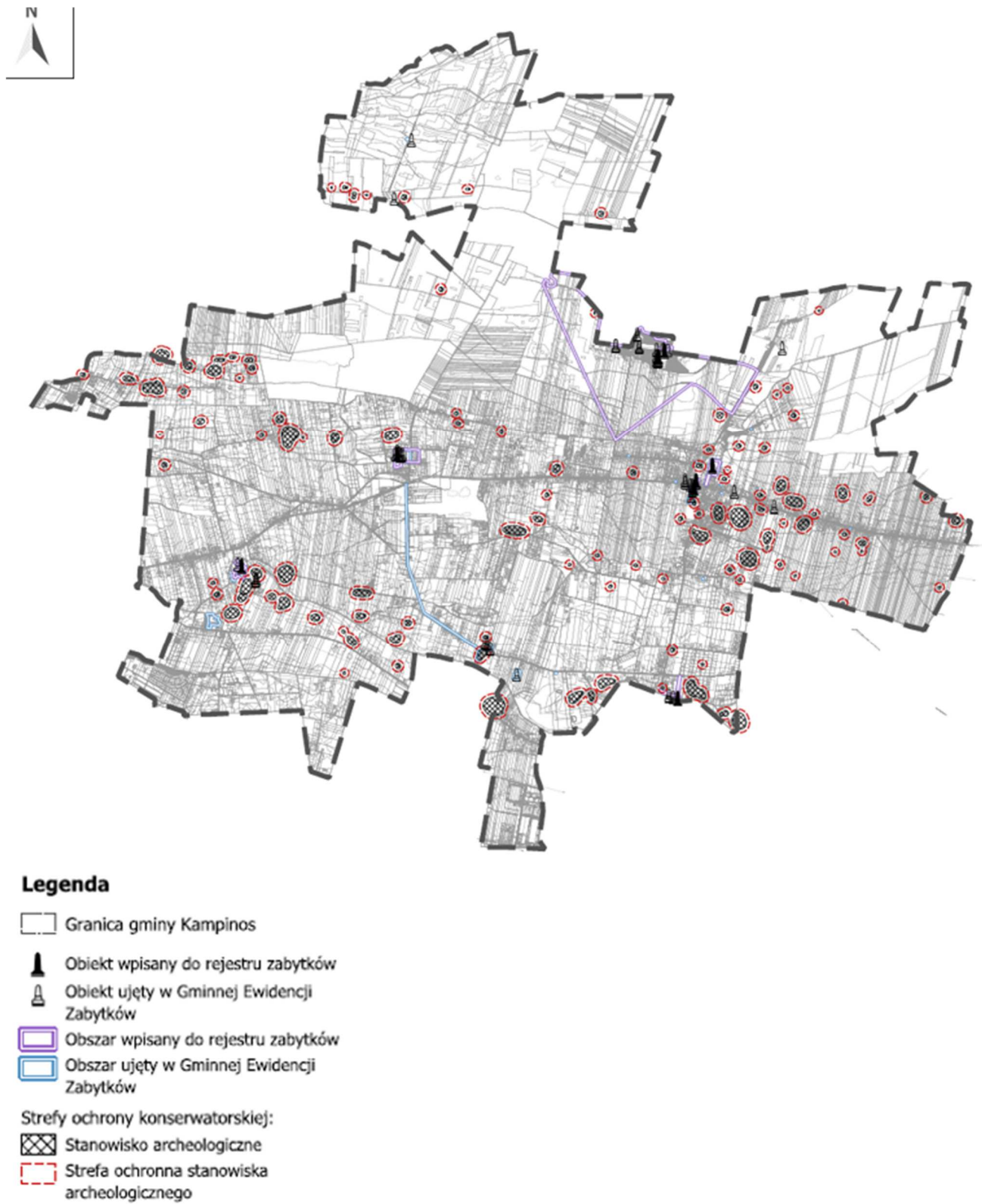
Na obszarze gminy Kampinos utrzymuje się ochronę zabytków kubaturowych oraz zespołów dworsko - parkowych wpisanych do rejestru Zabytków oraz wyeksponowanie ich w strukturze funkcjonalno - przestrzennej obszarów przyległych.

1.1. Rejestr zabytków

Rejestr zabytków jest podstawową formą ochrony zabytków i prowadzony jest na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r. Na terenie gminy zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków, w miarę możliwości wyodrębniono je odrębną strefą:

1. Kampinos - **Kościół** pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny (SU) wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1041/604/62 z dnia 04.04.1962 r.
2. Kampinos - zespół Dworski - **dwór i park** (SN) wpisane do rejestru zabytków pod nr A-465 z dnia 4.04.1962 r.
3. Łazy - zespół dworski — **oficyna i park** (SN) wpisane do rejestru zabytków pod nr A-661z dnia 10.09.1998 r.
4. Podkampinos — zespół dworski — **dwór i park z 2 alejami dojazdowymi** (SN) wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1532 z dnia 28.09.1992 r.
5. Granica — obiekty drewniane - **chałupa i leśniczówka** (SU) wpisane do rejestru zabytków pod nr A-1268 z dnia 24.07.1985 r.
6. Strzyżew - **zespół dworski** (SN) wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1109/611/62 z dnia 04.04.1962 r.
7. Zawady — neogotycki kościół parafialny pw. Św. Doroty (SU) wraz z terenem cmentarza przykościelnego wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1856 z dnia 31.03.2025 r.

Rysunek 17. Rozmieszczenie obiektów zabytkowych na obszarze gminy Kampinos



1.2. Gminna Ewidencja Zabytków

Na terenie gminy Kampinos zlokalizowane są obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z wykazem zabytków w Programie Opieki nad zabytkami dla Gminy Kampinos na lata 2024 - 2027, zaopiniowanym przez organ konserwatorski dnia 07.06.2024 r., przyjęty Uchwałą Gminy Kampinos z dnia 16 września 2024r.

Przyjęto 46 zabytków nieruchomych i 134 stanowisk archeologicznych.

Lista zabytków nieruchomych włączonych do **Gminnej Ewidencji Zabytków**:

1. Bromierzyk, kaplica św. Teresy, 1937 r. (SO);
2. Granica, cmentarz wojenny (poza granicą gminy);
3. Granica, kaplica, 1918 r.;
4. Granica, leśniczówka z zespołem zabudowy drewnianej, wsi Granica, stacja monitoringu, 1919 (SU);
5. Granica, leśniczówka z zespołem zabudowy drewnianej, wsi Granica, XIX/ XX (SU);
6. Granica, Muzeum Puszczy kampinoskiej, XIX/ XX (SU);
7. Granica, układ ruralistyczny, skansen., XIX/ XX w.(SU);
8. Granica, zagroda Połcia, dom (SU);
9. Granica, zagroda Połcia, stodoła (SU);
10. Granica, zagroda Połcia, studnia (SU);
11. Granica, zagroda Widymajera, dom (SU);
12. Granica, zagroda Widymajera, drewniana (SU);
13. Granica, zagroda Widymajera, obora (SU);
14. Granica, zagroda Widymajera, piwnica (SU);
15. Granica, zagroda Widymajera, spichlerz (SU);
16. Granica, zagroda Widymajera, stodoła(SU);
17. Granica, zagroda Wiejckiej, dom (SU);
18. Granica, zagroda Wiejckiej, obora (SU);
19. Granica, zagroda Wiejckiej, spichlerz (SU);
20. Granica, zagroda Wiejckiej, stodoła (SU);
21. Granica, zagroda Wiejckiej, szopa (SU);
22. Kampinos, cmentarz przykościelny, 1700 r. (SC);
23. Kampinos, cmentarz parafialny (SC);
24. Kampinos, dwór, 2 ćw. XIX w.(SN);
25. Kampinos, park dworski, 2 ćw. XIX w.(SN);
26. Kampinos, Kościół par. pw. Wniebowzięcia NMP, 1773 -1782 (SU);
27. Kampinos, ul. Chopina 24, plebania z zielenią, ob. Klub Abstynenta, ok. poł. XIX w. (SU);
28. Kampinos, ul. Chopina, dzwonnica, XVIII-XIX w. (SU);
29. Karolinów, cmentarz kolonistów, II poł. XIX w (SC).;
30. Łazy 54, oficyna dworska, XVIII/ XIX w., L.80 XIX w. (SN);

31. Łazy, park krajobrazowy, poł. XIX w. (SN/ SJ);
32. Łazy - Zawady, aleja parkowa, XIX w. (SN);
33. Podkampinos (d. Krubice), dwór, I. 20 XX w. (SN);
34. Podkampinos (d. Krubice), park krajobrazowy z alejkami dojazdowymi, pocz. XX w. (SN/SZ);
35. Strzyżew, dwór, I poł. XIX w. (SN);
36. Strzyżew, park dworski, I poł. XIX w. (SN/SO);
37. Szczytno, dwór, ok. poł. XIX w. (SN);
38. Szczytno, oficyna dworska, ok. poł. XIX w. (SN);
39. Szczytno, park dworski, ok. poł. XIX w. (SN/SO);
40. Zawady, cmentarz parafialny, II poł. XVIII w. (SC);
41. Zawady, cmentarz przykościelny, k. XIV w. (SU);
42. Zawady 1, dwór, 1 ćw. XIX w. (SN);
43. Zawady, kaplica grobowa, po 1872 r. (SU);
44. Zawady, Kościół par. pw. Św. Doroty, 1899 – 1905 (SU);
45. Zawady, plebania, 1920-25, 2008 r. (SU).

2. Zabytki archeologiczne

Zabytki archeologiczne stanowią jedną z najciekawszych kategorii dziedzictwa kulturowego. W wielu przypadkach są jedynym źródłem informacji o rozwoju i charakterze osadnictwa na konkretnym terenie. Na obszarze gminy Kampinos znajdują się następujące nieruchome zabytki archeologiczne:

- Posiadający własną formę krajobrazową, wpisany do rejestru zabytków.
- Posiadający własną formę krajobrazową, wpisany do rejestru zabytków.
- Niewpisane do rejestru zabytków stanowiska archeologiczne.

2.1. Posiadający własną formę krajobrazową, wpisany do rejestru zabytków

Decyzją z dnia 16.12.1968 r. pod numerem 805 (obecny nr rejestru C-60), kopiec ziemny z okresu wpływów rzymskich w miejscowości Strzyżew, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 56-60/11. Cenny zabytek posiadający własną ukształtowaną w przeszłości formę. Do zachowania jako widome świadectwo historyczne najdawniejszej historii Mazowsza.

2.2. Nieposiadające własnej formy krajobrazowej, wpisane do rejestru zabytków

Decyzją z dnia 30.11.1970 r. pod numerem 870 (obecny nr rejestru C-114), ślady osady z okresu wpływów rzymskich w miejscowości Gnatowice, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 56-60/27.

Decyzją z dnia 16.2.1969 r. pod numerem 796 (obecny nr rejestru C-58), cmentarzysko ciałopalne z okresu laterńskiego w miejscowości Pasikonie, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 56-60/29.

Decyzją z dnia 4.4.1996 r. pod numerem A-1614 (obecny nr rejestru C-115), ślady starożytnego osadnictwa od VII do I wieku p.n.e. oraz ślady osady średniowiecznej z XIII i XIV wieku n.e. w miejscowości Szczytno, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 5660/16.

Decyzją z dnia 4.4.1996 r. pod numerem A-1615 (obecny nr rejestru C-116), ślady osady starożytnej z III i IV wieku oraz osady wczesnośredniowiecznej z XII i XIII wieku w miejscowości Prusy, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 56-61/11.

Przedmiotowe stanowiska są cennymi proto - i wczesnohistorycznymi zabytkami, będącymi świadectwem dawnej przeszłości Mazowsza.

2.3. Niewpisane do rejestru zabytków stanowiska archeologiczne.

Wg dotychczasowego rozpoznania stanowiskami archeologicznymi, niewpisanymi do rejestru zabytków, o dużej wartości naukowej są zabytki o numerach ewidencyjnych: AZP 55-60/7, 28, 50; AZP 56-60/4, 5, 6, 7, 13 i AZP 56-61/2, 9, 53.

Z kolei stanowisko numer ew. AZP 56-61/82 (pozostałość cmentarza katolickiego), powinno zostać wykluczone z zabudowy ze względów religijnych.

Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Kampinos:

1. AZP 3/56-61/3 Kampinos A;
2. AZP 9/56-60/2 Grabnik;
3. AZP 1/55-61/1 Granica;
4. AZP 1/55-60/1 Bromierzyk;
5. AZP 1/56-60/11 Strojec/ Brogi;
6. AZP 1/56-61/2 Kampinos A;
7. AZP 2/55-61/1 Bieliny;
8. AZP 2/56-60/3 Strojec/ Brogi;
9. AZP 2/56-61/2 Kampinos A;
10. AZP 3/55-60/2 Łazy Leśne;
11. AZP 3/56-60/1 Rzęszyce;
12. AZP 4/56-60/1 Wola Pasikońska/ Lisie Nory;
13. AZP 4/56-61/4 Kampinos A;
14. AZP 5/55-60/1 Budki Żelazowskie;
15. AZP 5/56-60/2 Wola Pasikońska;
16. AZP 5/56-61/5 Kampinos A;
17. AZP 6/55-60/1 Pindal;
18. AZP 6/56-60/3 Wola Pasikońska;

19. AZP 6/56-61/1 Wiejca;
20. AZP 7/55-60/2 Pindal;
21. AZP 7/55-61/1 Józefów;
22. AZP 7/56-60/4 Wola Pasikońska;
23. AZP 7/56-61/14 Kampinos A/ Wiejca;
24. AZP 8/55-60/3 Pindal;
25. AZP 8/56-60/1 Grabnik;
26. AZP 8/56-61/2 Wiejca;
27. AZP 9/55-60/1 Kirsztajnow;
28. AZP 9/56-61/3 Wiejca;
29. AZP 10/56-60/1 Komorów;
30. AZP 10/56-61/1 Prusy;
31. AZP 11/55-61/2 Józefów;
32. AZP 11/56-60/1 Strzyżew, kopiec z I-IV w., Rej. Zab. nr C-60;
33. AZP 11/56-61/2 Prusy, osada z IV-III w. p.n.e. oraz XII-XIII w., Rej. Zab. nr C-116;
34. AZP 12/55-61/3 Koszówka;
35. AZP 12/56-60/8 Strzyżew;
36. AZP 13/55-61/3 Józefów/ Narty;
37. AZP 13/56-60/1 Szczytno;
38. AZP 14/55-60/2 Bromierzyk;
39. AZP 14/56-60/2 Szczytno;
40. AZP 14/56-61/1 Kampinos;
41. AZP 15/55-60/3 Bromierzyk;
42. AZP 15/56-60/3 Szczytno;
43. AZP 15/56-61/1 Koszówka;
44. AZP 16/56-60/4 Szczytno, osada z VII-I w. p.n.e. oraz XIII-XIV w., Rej. Zab. nr C-115;
45. AZP 16/56-61/4 Wiejca;
46. AZP 17/56-60/5 Szczytno;
47. AZP 17/56-61/2 Koszówka;
48. AZP 18/55-60/2 Budki Żelazowskie;
49. AZP 18/55-61/4 Józefów/ Narty;
50. AZP 18/56-60/6 Szczytno;
51. AZP 18/56-61/6 Kampinos A;
52. AZP 19/55-61/1 Łazy Leśne/ Zalasek;

- 53. AZP 19/56-60/7 Szczytno;
- 54. AZP 19/56-61/2 Kampinos;
- 55. AZP 20/56-60/1 Skarbikowo;
- 56. AZP 20/56-60/2 Skarbikowo;
- 57. AZP 20/56-61/3 Kampinos;
- 58. AZP 21/55-61/2 Granica;
- 59. AZP 21/56-61/4 Kampinos;
- 60. AZP 22/55-61/3 Granica;
- 61. AZP 22/56-60/5 Wola Pasikońska;
- 62. AZP 22/56-61/5 Kampinos;
- 63. AZP 23/56-60/3 Skarbikowo;
- 64. AZP 23/56-61/6 Kampinos;
- 65. AZP 24/56-60/2 Pasikonie;
- 66. AZP 25/56-60/1 Zawady;
- 67. AZP 25/56-61/2 Kwiatkówiek;
- 68. AZP 26/56-60/2 Zawady;
- 69. AZP 26/56-61/3 Prusy;
- 70. AZP 27/56-60/2 Stare Gnatowice, cmentarzysko, Rej. Zab. nr C-114;
- 71. AZP 27/56-61/5 Kampinos A;
- 72. AZP 28/55-60/2 Kirsztajnow;
- 73. AZP 28/56-60/4 Skarbikowo;
- 74. AZP 28/56-61/6 Wiejca;
- 75. AZP 29/55-60/4 Pindal;
- 76. AZP 29/56-60/1 Pasikonie, cmentarzysko z VI-I w. p.n.e., Rej. Zab. nr C-58;
- 77. AZP 29/56-61/7 Wiejca;
- 78. AZP 30/56-60/6 Wola Pasikońska;
- 79. AZP 30/56-61/8 Wiejca;
- 80. AZP 31/56-60/3 Strzyżew;
- 81. AZP 31/56-61/9 Wiejca;
- 82. AZP 32/56-60/1 Strojec;
- 83. AZP 33/56-60/2 Komorów;
- 84. AZP 33/56-61/7 Kampinos A;
- 85. AZP 34/56-60/1 Łazy;
- 86. AZP 34/56-61/1 Podkampinos;

87. AZP 35/56-60/8 Szczytno;
88. AZP 35/56-61/7 Kampinos;
89. AZP 32/56-61/10 Wiejca;
90. AZP 36/56-61/8 Kampinos;
91. AZP 37/56-61/8 Kampinos A;
92. AZP 38/56-61/9 Kampinos;
93. AZP 39/56-61/3 Komorów;
94. AZP 40/55-60/3 Bromierzyk;
95. AZP 40/56-61/10 Kampinos;
96. AZP 41/56-61/2 Podkampinos/ Krubice;
97. AZP 42/56-61/4 Komorów;
98. AZP 43/55-60/5 Bromierzyk;
99. AZP 44/56-61/11 Wiejca;
100. AZP 45/56-61/5 Komorów;
101. AZP 48/56-61/9 Kampinos A;
102. AZP 50/55-60/6 Bromierzyk;
103. AZP 50/56-61/3 Podkampinos/ Krubice;
104. AZP 52/56-61/10 Kampinos A;
105. AZP 53/56-61/4 Podkampinos;
106. AZP 54/56-61/16 Wiejca;
107. AZP 57/55-60/3 Kirsztajnow;
108. AZP 58/55-60/5 Pindal;
109. AZP 60/55-60/6 Pindal;
110. AZP 60/56-61/11 Kampinos A;
111. AZP 61/56-61/5 Podkampinos/ Krubice;
112. AZP 62/56-61/7 Podkampinos/ Krubice;
113. AZP 63/55-60/3 Grabnik;
114. AZP 63/56-61/8 Podkampinos/ Krubice;
115. AZP 64/55-60/7 Pindal;
116. AZP 65/55-60/8 Pindal;
117. AZP 65/56-61/12 Kampinos A;
118. AZP 66/56-61/13 Kampinos A;
119. AZP 67/56-61/12 Wiejca;
120. AZP 68/56-61/6 Podkampinos/ Krubice;

- 121. AZP 69/56-61/13 Wiejca;
- 122. AZP 70/56-61/14 Wiejca;
- 123. AZP 72/56-61/15 Wiejca;
- 124. AZP 80/56-61/11 Kampinos;
- 125. AZP 81/56-61/2 Kampinoski Park Narodowy;
- 126. AZP 82/56-61/12 Kampinos;
- 127. AZP 24/56-61/1 Kwiatkówek.

3. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Kampinos nie brak jest obiektów mogących zaliczać się do dóbr kultury współczesnej. Występują drewniane domy, krzyże przydrożne, kapliczki, a także miejsca pamięci które wpisują się w krajobraz kulturowy gminy.

Kapliczki:

- Grabnik, Kapliczka wnękowa na jednym z domów (z Matką Świętą),
- Grabnik, Kapliczka wnękowa na jednym z domów(z Matką Świętą),
- Granica, Kapliczka przydrożna domkowa murowana,
- Granica, Krzyż przydrożny,
- Granica, gmina Kampinos. Krzyż wotywny na cmentarzu wojennym,
- Granica, gmina Kampinos. Przydrożna kapliczka przy leśnej drodze (krucyfiks, ręcznie robiony, drewniany),
- Kampinos, Krzyż przydrożny przy ulicy Fryderyka Chopina,
- Kampinos, Krzyż Niepodległości,
- Bromierzyk, Kapliczka Świętej Teresy, domkowa murowana, której budowę ukończono w 1937 roku.

Miejsca pamięci:

- Kampinos. Krzyż-pomnik poległych za wolność Ojczyzny,
- mogiły powstańcze z 1863 r. (Górki, Kampinos, Zaborów Leśny),
- mogiły oraz pomniki poległych we wrześniu 1939,
- Pomnik przed kościołem pw. św. Doroty w Zawadach,
- Aleja Trzeciego Tysiąclecia w Granicy wraz z sąsiadującymi obiektami,
- Kapliczka Leśników w Granicy,
- Kwatera żołnierzy Wojska Polskiego na Cmentarzu parafialny w Kampinosie.

Cmentarze:

- Cmentarz menonicki, zwanych Olędrami (byli to ludzie pochodzenia holenderskiego i niemieckiego, protestanci),
- Cmentarz wojenny w Granicy upamiętniający żołnierzy walczących w 1939 roku,
- Cmentarz parafialny w Kampinosie (SC),

Muzea i Placówki Edukacyjno – Wystawiennicze (SU):

- Muzeum Puszczy Kampinoskiej w Granicy,

- Skansen Budownictwa Puszczańskiego w Granicy.

XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Kampinos **nie występują pomniki zagłady** ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych. Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XVI. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Kampinos **nie zostały zlokalizowane** tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe, ani tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej, zgodnie z Decyzją Nr 5 Ministra Infrastruktury 1 z dnia 29 lutego 2024 r. z mieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na podstawie art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024.1151) ustaloną w drodze decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.). Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XVII. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Kampinos **nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania** ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54). Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XVIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy Kampinos **nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji**. Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XIX. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Gminny program rewitalizacji (na podstawie art. 18 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 poz. 609 z późn. zm.)), został przyjęty uchwałą Nr LIX/267/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 26.2.2018 r. zmienioną uchwałami:

- Nr XLI/286/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 23 kwietnia 2018 r.,
- Nr LXV/315/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 27 sierpnia 2018 r.

XX. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

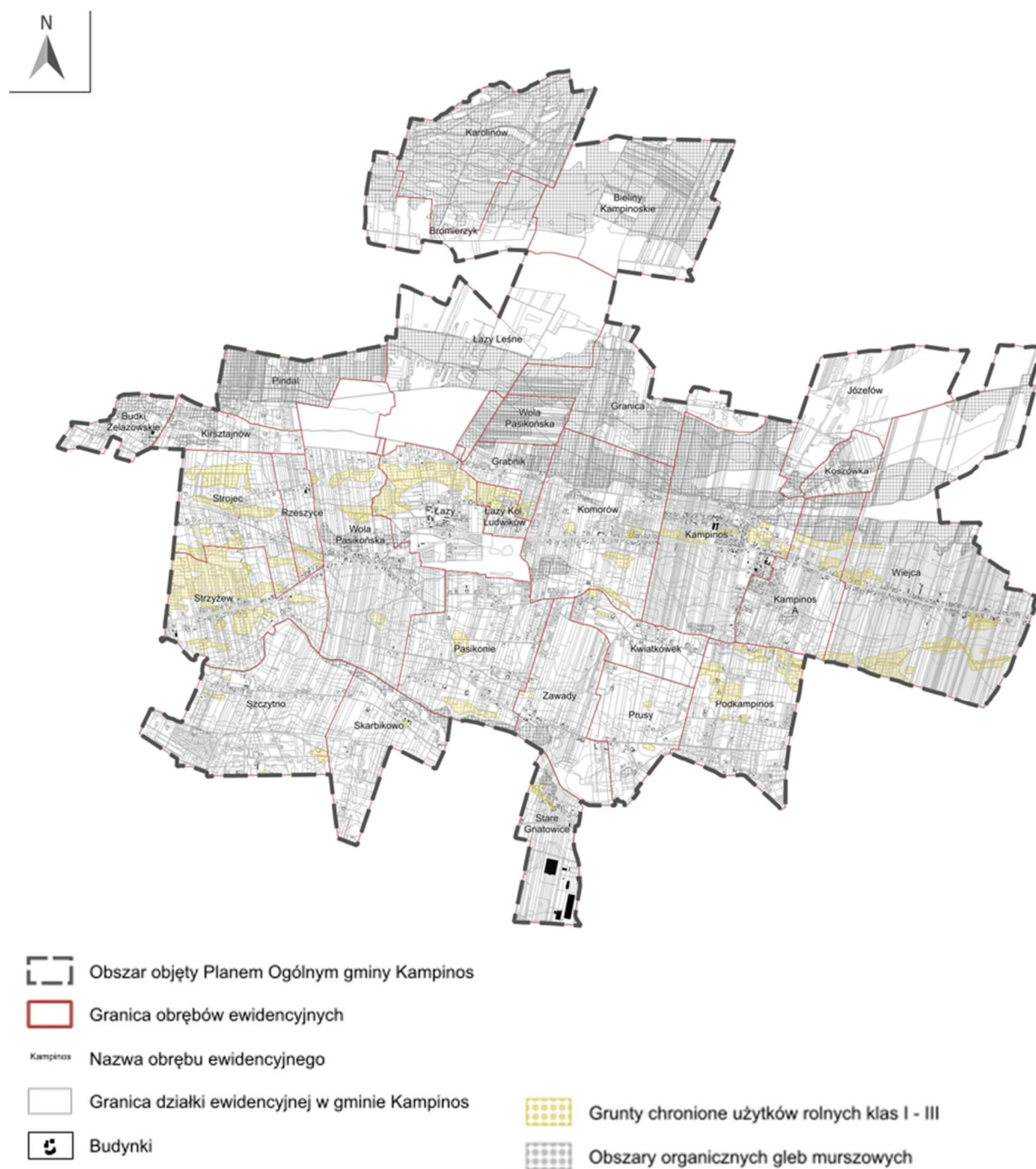
XXI. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I – III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie Gminy Kampinos (wg Ministerstwa Rolnictwa, 2024 r.):

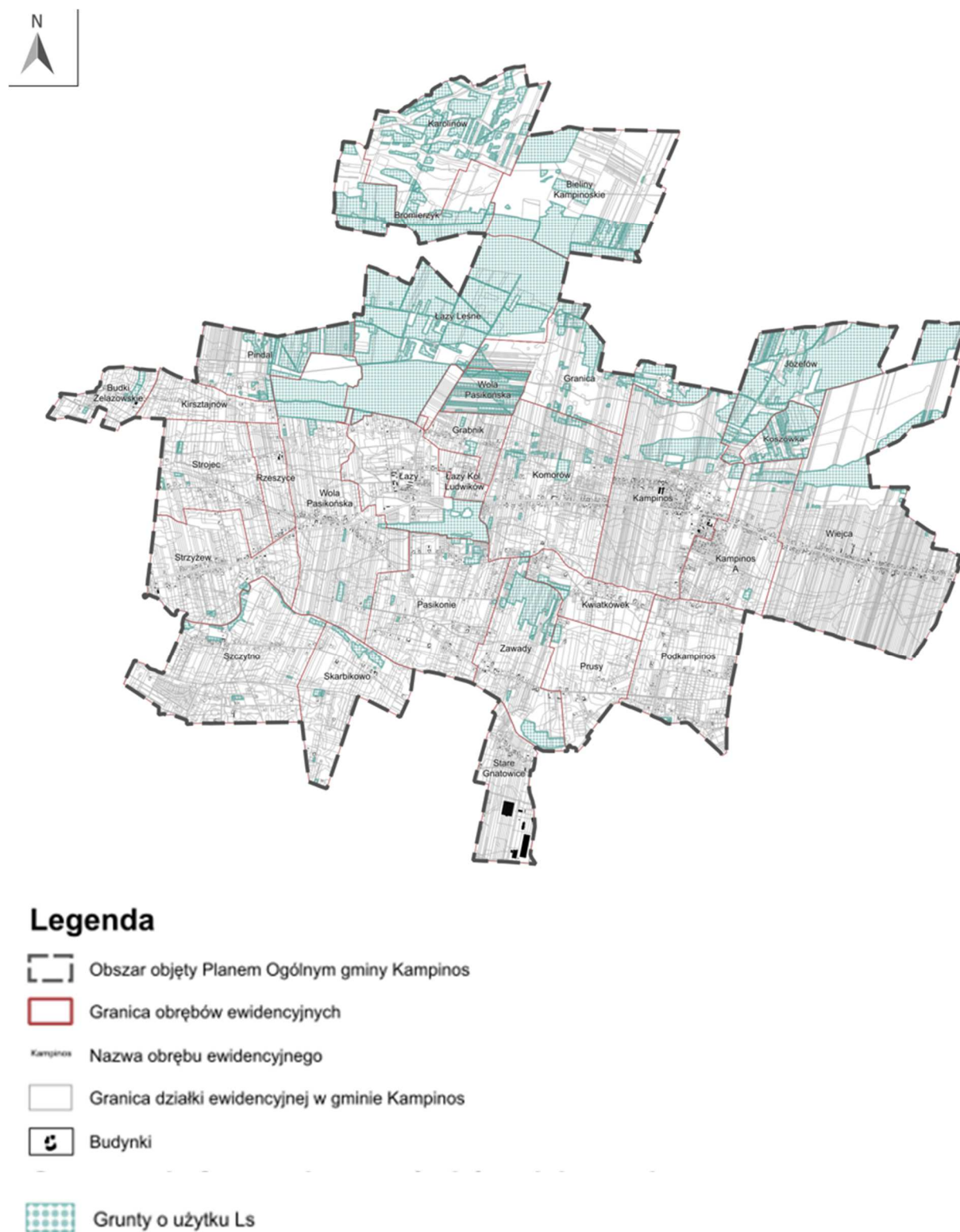
- gleby należące do klasy I nie występują,
- gleby klas III zajmują ok. 5% (głównie SO),
- gleby klas IV ok. 38%
- grunty niższych klas bonitacyjnych (V-VI), których udział na terenie gminy wynosi ok. 57%.

Powierzchnia gruntów leśnych (SO) w Gminie Kampinos, wg stanu na koniec 2019 roku wynosi 1 743,48 ha. Lesistość około 20,5%. Obszar Gminy Kampinos znajduje się w zasięgu Nadleśnictwa Chojnow.

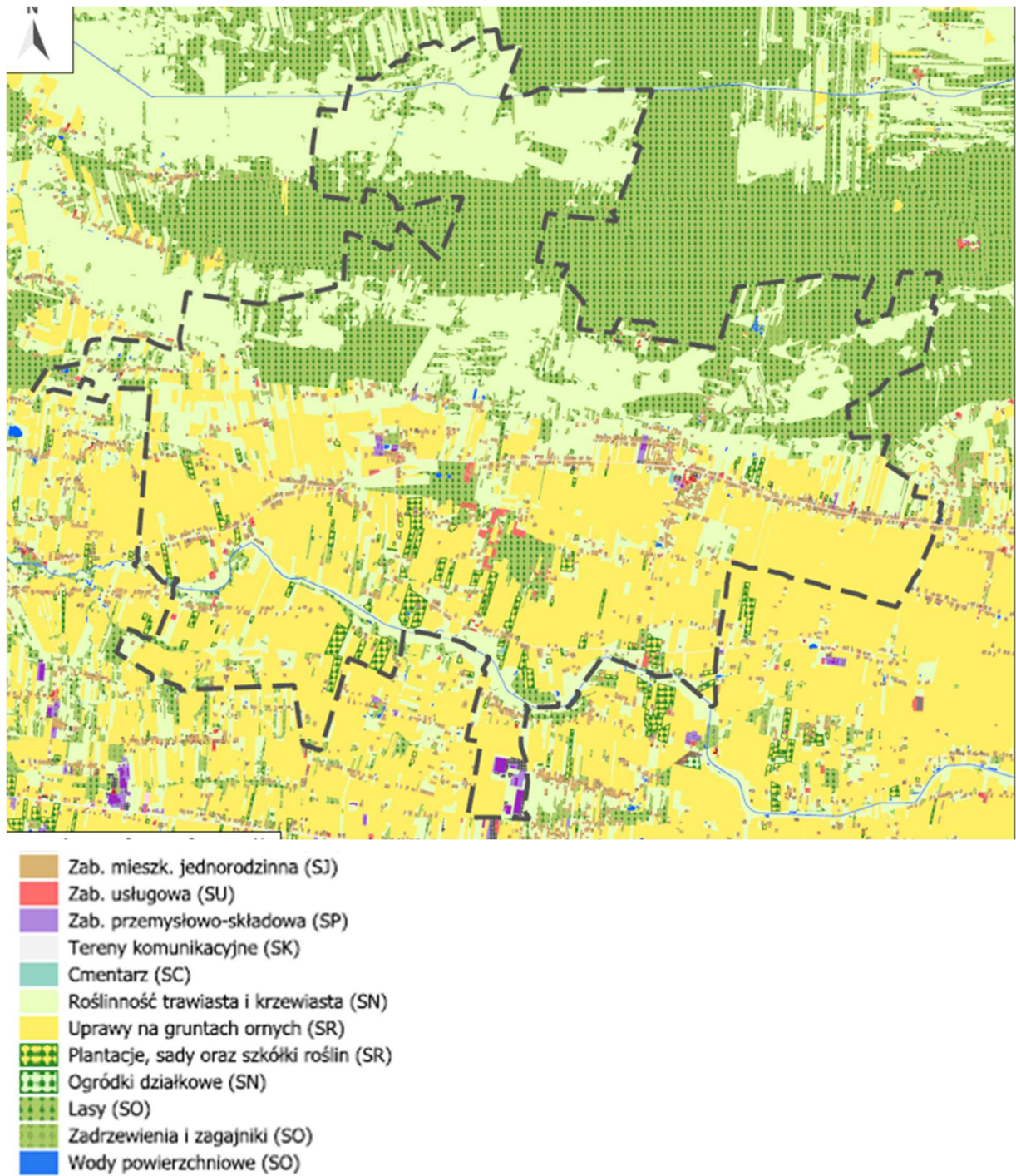
Rysunek 19. Grunty chronione na terenie w Gminy Kampinos. analiza własna



Rysunek 20. Grunty leśne na terenie Gminy Kampinos. Analiza własna



Rysunek 21 Grunty rolne i leśne na tle zagospodarowania gminy Kampinos. Analiza własna na podstawie BDOT10



XXII. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z ustawą *Prawo ochrony środowiska* poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem, zaś poważna awaria przemysłowa to poważna awaria w zakładzie.

Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie podaje do publicznej wiadomości informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego. Na terenie gminy Kampinos **nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**. Informacja o możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej powinna znaleźć się w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzając przedmiotowe zapisy należy uwzględnić ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), mając na uwadze politykę zachowania bezpiecznych odległości w kontekście zagrożeń poważnymi awariami przemysłowymi. Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XXIII. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Kampinos **nie występują obszary nadbrzeżne** ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.). Nie zachodzi potrzeba ustaleń w POG.

XXIV. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1. Obiekty infrastruktury społecznej

Dotychczas wiodącą funkcją gminy Kampinos była funkcja mieszkaniowa realizowana w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dla obsługi tych terenów rozwinęła się /ukszałtowała, w minionych dwóch dekadach niezbędna infrastruktura społeczna. Na terenie gminy występuje cały wachlarz infrastruktury społecznej (SU, SJ).

1.1. Administracja, kultura, sport, zdrowie

- Urząd Gminy w Kampinosie (SU),
- Ośrodek Pomocy Społecznej w Kampinosie, ul. Szkolna 2 A, 05 – 085 Kampinos (SU),

- Placówka wsparcia dziennego: Świetlica Środowiskowa „Lipa” z Oddziałami Specjalistycznymi w Łazach, Łazy 40 A, 05 – 085 Kampinos (SU),
- Klub „Senior+”,
- Niepubliczny Zakład Zdrowotny „Medicor” (SU),
- Posterunek Policji w Kampinosie (SU),
- Na terenie Gminy działa sześć Ochotniczych Straży Pożarnych (SU) w: Kampinosie, Starych Gnatowicach, Strzyżewie, Szczytnie, Wiejcy (SJ) i Zawadach,
- Biblioteka Publiczna Gminy Kampinos przy ul. Szkolnej 2 w Kampinosie (SU),
- Budynku Rekreacyjno-Sportowym w Kampinosie A 30A (SU),
- Hala sportowa (przekazana w trwały zarząd Dyrektorowi Zespołu Szkolno – Przedszkolnego z Oddziałami Integracyjnymi w Kampinosie) (SU).

1.2. Oświata

Działalność edukacyjną na terenie Gminy Kampinos prowadzi Zespół Szkolno - Przedszkolny z Oddziałami Integracyjnymi w skład, którego wchodzi: Przedszkole oraz Szkoła Podstawowa zlokalizowane przy ul. Szkolna 5, Kampinos (SU). Na terenie gminy Kampinos nie ma placówek kształcenia ponadpodstawowego. Młodzież z terenu Gminy ma możliwość kształcenia się na poziomie ponadpodstawowym w szkołach położonych na terenie powiatu: zachodniego warszawskiego, sochaczewskiego oraz w placówkach szkolnictwa wyższego, m.in.: na terenie województwa mazowieckiego.

2. Cmentarze

Cmentarz parafialny (SC) w Kampinosie, przy Kościele pw. Wniebowzięcia NMP), przy ul. Fryderyka Chopina. Jest to cmentarz parafialny przy kościele parafialnym. Na terenie nekropolii znajduje się wydzielona kwatera wojenna (pochówki żołnierzy z września 1939 r.).

Cmentarz parafialny w Zawadach (SC) przy parafii Parafia św. Doroty.

2.1. Ograniczania w zainwestowaniu - cmentarze

Od cmentarzy czynnych obowiązuje strefa ochrony sanitarnej (obejmując strefy SO, SR, SU) 50 metrów, w której obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej, zakładów spożywczych i ujęć wody, oraz strefa od 50 do 150 metrów, w której zakaz dotyczy zabudowy mieszkaniowej i zakładów przechowujących żywność. Podstawą prawną jest rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3. Infrastruktura transportowa

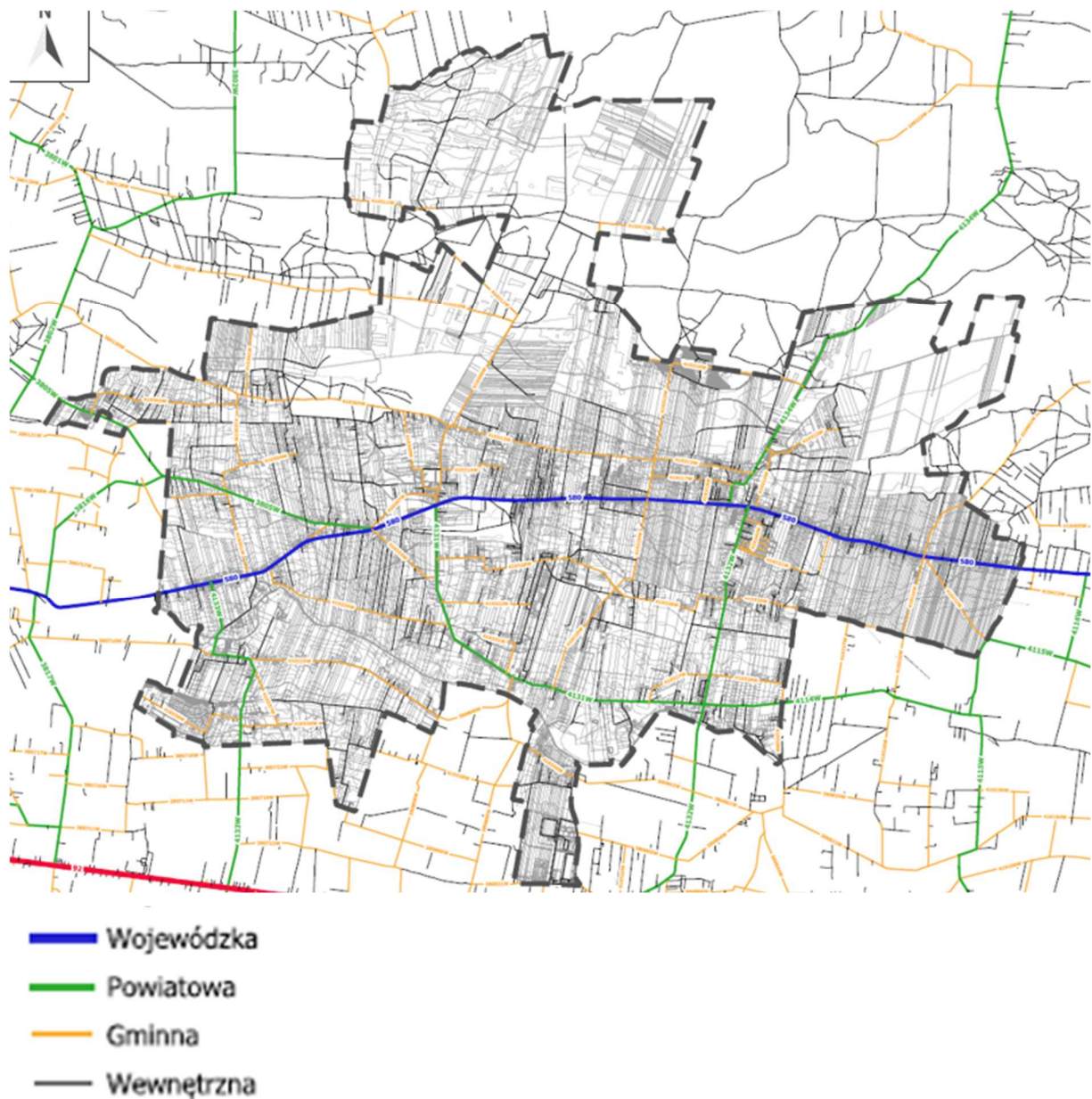
3.1. Zasady powiązań i obsługi komunikacyjnej

3.1.1. Układ drogowo – uliczny

3.1.1.1. Powiązania zewnętrzne

Przez Gminę Kampinos przebiega droga wojewódzka DW580 (Warszawa - Sochaczew) - klasy G głównej (SK), zapewniająca powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym na kierunku wschód - zachód.

Rysunek 22 Infrastruktura transportowa - kategorie dróg

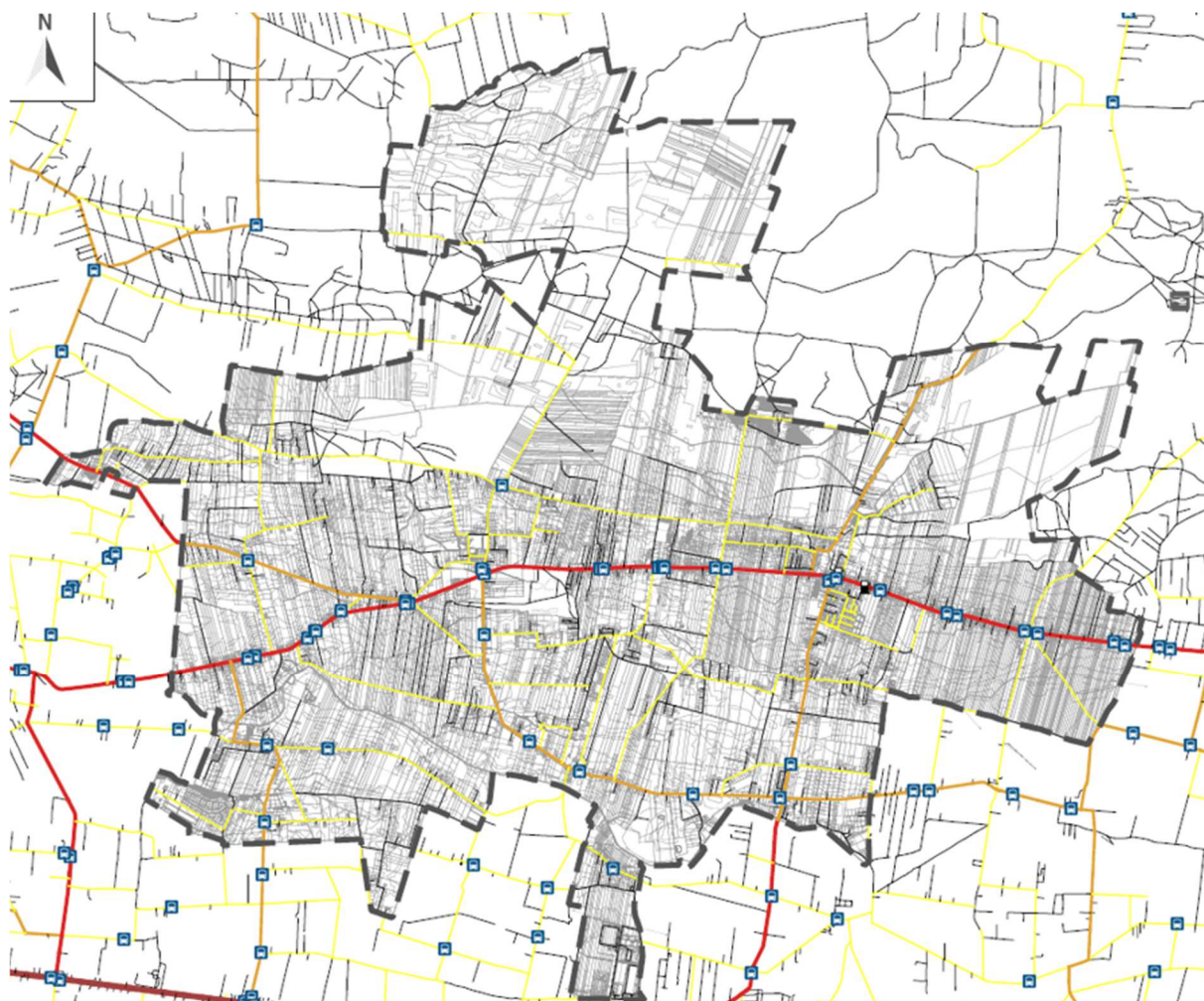


3.1.1.2. Powiązania wewnętrzne

Podstawowe drogi wewnętrzne zapewniające obsługę komunikacyjną w Gminie Kampinos:

- droga wojewódzka DW580 (klasy G główna) (SK) - Sochaczew - Kampinos - Leszno - Warszawa – główna oś komunikacyjna gminy,
 - droga powiatowa nr 3805W (SK) - Brochów - Wólka Smolana - Strojec - Wola Pasikońska,
 - droga powiatowa nr 4133W (SK) - Strzyżew - Szczytno,
 - droga powiatowa nr 4131W (SK) - Łazy - Podkampinos,
 - droga powiatowa nr 4132W (SK) - Kampinos - Podkampinos,
 - droga powiatowa nr 4134W (SK) - Kampinos - Józefów,
- droga powiatowa nr 4114W (SK) - droga biegnąca od ronda w miejscowości Podkampinos, na wschód w stronę gminy Leszno (droga kończy swój bieg dochodząc do drogi powiatowej nr 4115W, na terenie gminy Leszno).

Rysunek 23 Infrastruktura transportowa



Legenda
 Granica gminy Kampinos

Obiekty związane z komunikacją:



Lądowisko dla helikopterów



Przystanek autobusowy



Stacje paliw

Klasyfikacja dróg:
 Droga główna ruchu przyspieszonego

 Droga główna

 Droga zbiorcza

 Droga lokalna

 Drogi dojazdowe i wewnętrzne

Tabela 2 Wykaz dróg gminnych drogi wewnętrzne. Źródło: Plan rozwoju sieci drogowej dróg gminnych w gminie Kampinos na lata 2022 – 2026.

DROGI GMINNE WEWNĘTRZNE			
Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi/przebieg/miejscowość	Długość [mb]
1	100101	Wiejca	1 068
2	100102	Paproci, Wiejca	978
3	100103	Koszówka	1 359
4	100104	Wiosenna, Kampinos	244
5	100105	Szkolna, Kampinos	140
6	100106	Wrzosowa, Wiejca	374
7	100107	Kampinos A	269
8	100108	Podkampinos	1 767
9	100109	Podkampinos	764
10	100110	Prusy	104
11	100111	Baśniowa, Kampinos A	195
12	100112	Kampinos, za OSP (łącząca ul. Niepodległości i Dolną)	224
13	100113	Podkampinos	1 491
14	100114	Podkampinos	1 194
15	100115	Podkampinos/Prusy (na granicy obrębów)	1 376
16	100116	Reymonta, Kampinos	360
17	100117	Komorów	1 369
18	100118	Kwiatkówek	857
19	100119	Wilcza, Kwiatkówek	
20	100120	Sarny, Kwiatkówek	240

21	100121	Łosia, Kwiatkówek	248
22	100122	Jelenia, Kwiatkówek	280
23	100123	Dzika, Kwiatkówek	468
24	100124	Prusy	718
25	100125	Prusy	177
26	100126	Prusy	1 380
27	100127	Komorów	1 702
28	100128	Łazy Kol. Ludwików	404
29	100129	Łazy	258
30	100130	Łazy	255
31	100131	Łazy	532
32	100132	Wola Pasikońska	2 520
33	100133	Pindla	1 018
34	100134	Pindla	1 196
35	100135	Pindla	2 396
36	100136	Budki Żelazowskie	579
37	100137	Łazy	361
38	100138	Strzyżew Parcele	305
39	100139	Strzyżew Parcele	667
40	100140	Szczytno	881
41	100141	Szczytno	197
42	100142	Szczytno	204
43	100143	Szczytno	95
44	100144	Szczytno	494
45	100145	Pasikonie	293
46	100146	Pasikonie	347
47	100147	Skarbikowo	1 384
48	100148	Szczytno - Skarbikowo	1 744
49	100149	Skarbikowo	604
50	100150	Zawady	1 903
51	100151	Szczytno	1 078
52	100152	Podkowy, Pasikonie	648

53	100153	Jazdy Polskiej, Pasikonie	1 371
54	100154	Konika Polskiego, Pasikonie	674
55	100155	Kasztanki, Pasikonie	372
56	100156	Makowa, Kampinos A	136
57	100157	Wiewiórki, Kwiatkówek	1 131
58	100158	Zawady	223
59	100159	Komorów	1 012
60	100160	Bułanki, Pasikonie	301
61	100161	Szczytno	251
62	100162	Szczytno	218
63	100163	Gnatowice Stare	3 082
64	100164	Gnatowice Stare	627
65	100165	Strojec	897
66	100166	Budki Żelazowskie	282
67	100167	Pindla	1 676
68	100168	Pindla	1 030
69	100169	Budki Żelazowskie/Kirsztajnow	1 485

Tabela 3. Wykaz publicznych dróg gminnych (SI), wraz z numerem drogi. Źródło: Plan rozwoju sieci drogowej dróg gminnych w gminie Kampinos na lata 2022 – 2026.

DROGI GMINNE PUBLICZNE			
Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi/przebieg/miejscowość	Długość [m]
1	410301W	Strzyżew (dr. wojewódzka nr 580) - Strojec – Pindla gminy Brochów	4 030
2	410302W	dr. przez wieś Strojec (dr. powiatowa nr 3805W - g. powiatu sochaczewskiego)	903
3	410303W	dr. przez wieś Kirsztajnow (dr. gminna nr 410301 W - gr. gminy Brochów)	2 100
4	410304W	Ręczyce	861
s	410305W	Pindla - Grabnik	3 193
6	410306W	dr. przez wieś Wola Pasikońska (dr. wojewódzka nr 580 dr. powiatowa nr 3805W)	392
7	410307W	Wola Pasikońska - Łazy (dr. wojewódzka nr 580 na wschód)	1 153

8	410308W	Łazy (dr. 410309W) - dr. gminna nr 410305W	1 516
9	410309W	Łazy - Grabnik - Grabnik Piekietko - Łazy Leśne	2 391
10	410310W	Łazy Leśne - Izabelin Leśny	1 996
11	410311W	Łazy Leśne - dr. ptn. nr 410309W - gr. gil. Brochów Bromierzyk - g. gm. Brochów	4 140
12	410312W	dr. przez wieś Bieliny	3 273
13	410313 W	Dolna, Grabnik - Kampinos (dr. powiatowa nr 4134W)	4 500
14	410314W	Łazy (dr. gminna nr 410309W) - Grabnik (dr. gminna nr 410314W)	1 474
15	410315W	Kampinos (dr. wojewódzka nr 580) - dr. gminna nr 410316W	2 054
16	410316W	Granica - Muzeum - Józefów (dr. powiatowa nr 4134W)	2 526
17	410317W	Niepodległości, Kampinos	1 218
18	410318W	Skibniewskiego, Kampinos	351
19	410319W	Spółdzielców, Kampinos	864
20	410320W	Szkołna, Kampinos	275
21	410321 W	Kwiatowa, Kampinos A	1 742
22	410322W	dr. przez wieś Koszówka	1 245
23	410323W	Wiejca (dr. wojewódzka nr 580) - Czarnów - g. gminy Leszno	1 559
24	410324W	Wiejca (dr. wojewódzka nr 580) - Gawartowa Wola (gr. Leszno)	1 207
25	410325W	dr. przez wieś Podkampinos (dr. powiatowa nr 4132W) — oczyszczalnia; (Podkampinos, Kampinos A)	1 061
26	410326W	dr. w Podkampinosie (dr. powiatowa nr 4132W-dr. powiatowa nr 4114W)	1 102
27	410327W	dr. przez wieś Prusy (dr. powiatowa nr 4132W - dr. powiatowa nr 4131 W)	1 080
28	410328W	Podkampinos (dr. powiatowa nr 4132W) — Kwiatkówka II - Bargłówek (dr. powiatowa nr 4131 W)	4 870
29	410329W	Komorów (dr. wojewódzka nr 580) - Kwiatkówka II Zawady (dr. powiatowa nr 4131 W) (ul. Lisia, Kuny)	3 276
30	410330W	Izbiska - Gnатовice Stare - Gnатовice Nowe	859
31	410331W	Pasikonie (dr. powiatowa nr 4131 W) - Zawady (dr. powiatowa nr 4131 W)	936
32	410332W	dr. przez wieś Pasikonie (na wschód od dr. powiatowej nr 4131W)	1 318

33	410333W	Pasikonie (dr. powiatowa nr 4131 W) - Wola Pasikońska (dr. wojewódzka nr 580)	1 203
34	410334W	Pasikonie - dr. powiatowa nr 413 IW - Strzyżew (dr. wojewódzka nr 580)	2 933
35	410335W	Szczytno (dr. powiatowa nr 4133W) - Skarbikowo Zawady (dr. powiatowa nr 4131 W)	3 279
36	410336W	dr. na wschód od dr. powiatowej nr 4133W	1 230
37	410337W	Szczytno (dr. powiatowa nr 4133W) - Pilawice - (g. powiatu sochaczewskiego)	1 154
38	410338W	dr. przez wieś Szczytno (dr. powiatowa nr 4133W) - gr. powiatu sochaczewskiego	1 818
39	410340W	Konwaliowa, Kampinos A	147
40	410341W	Sasanki, Kampinos A	148
41	410342W	Daliowa, Kampinos A	464
42	410343W	Jaśminowa, Kampinos A	195
43	410344W	Różana, Kampinos A	
44	410345W	Ogrodowa, Kampinos/Kampinos A	448
45	410346W	Kampinos A	194

3.1.1.3. Ograniczenia w zagospodarowaniu

O usytuowaniu obiektów budowlanych przy drogach stanowią przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust 1. „Obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

Tabela 4. Odległość zabudowy

Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
a) krajowa	10 m	25 m
b) wojewódzka, powiatowa	8 m	20 m
c) gminna	6 m	15 m

3.1.2. Kolej

Na obszarze oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Gminy Kampinos **nie funkcjonuje żadna linia kolejowa**. W PZPWM (2018 r.) nie przewidywano budowy linii kolejowej przez Gminę Kampinos.

Inwestycje kolejowe w ramach CPK (Port Polska)

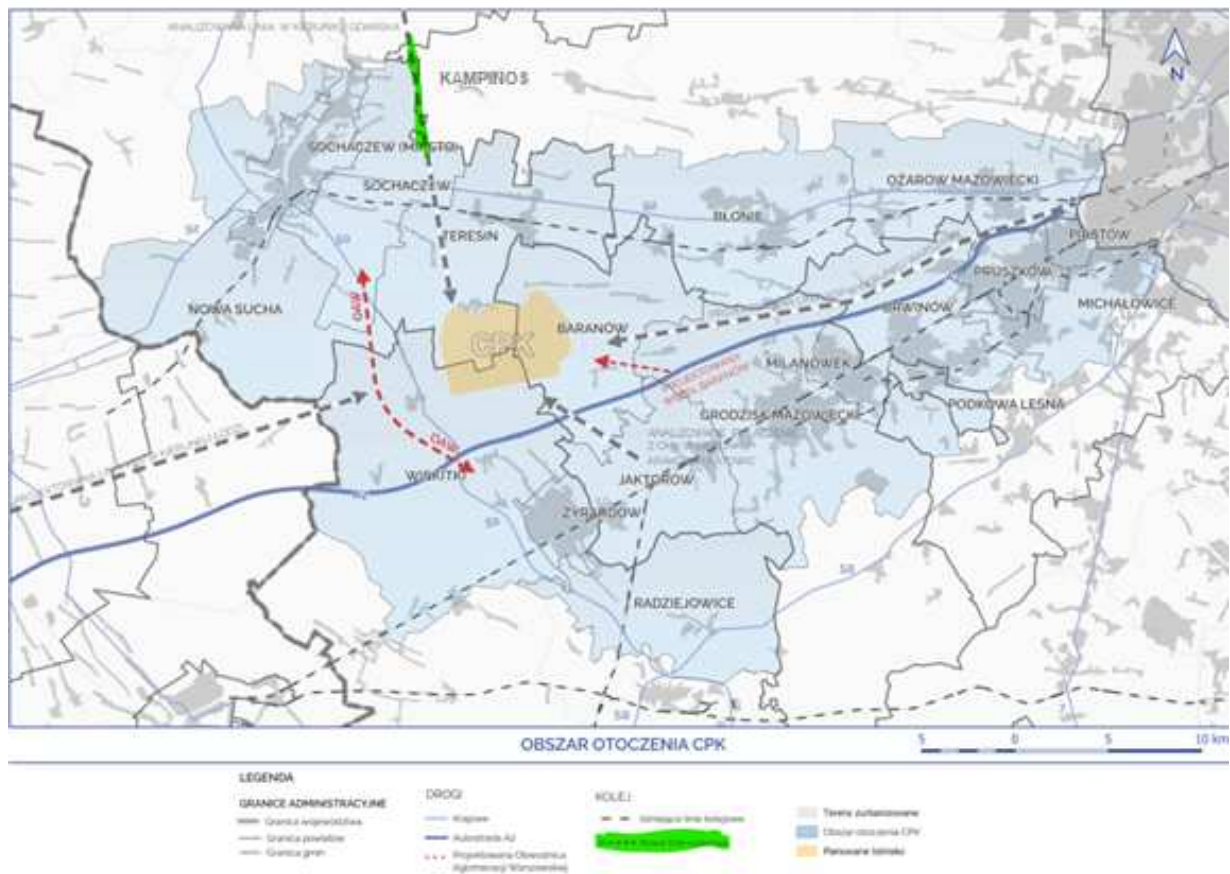
Proces lokalizacji linii kolejowej nr 5 (odcinek Węzeł CPK – Płock, przez gminę Kampinos) oraz jej wpływ na dokumenty planistyczne gminy Kampinos:

- 22 kwietnia 2021 r. – Na podstawie Zarządzenia nr 8 Pełnomocnika Rządu ds. CPK przyjęto Strategiczne Studium Lokalizacyjne (SSL). Dokument ten wyznaczył korytarze dla nowych linii kolejowych, wskazując południowo-zachodnią część gminy Kampinos (rejon miejscowości Szczytno i Strzyżew Parcele) jako obszar potencjalnej kolizji z istniejącą zabudową mieszkaniową.
- W latach 2022–2024 – W ramach prac nad Studium Techniczno – Ekonomiczno - Środowiskowym (STEŚ) poddano analizie wielokryterialnej kilka wariantów przebiegu trasy. Proces ten zakończył się wskazaniem przez spółkę CPK tzw. wariantu inwestorskiego W41.
- we wrześniu 2024 r. – Do konsultacji i uzgodnień międzyresortowych oraz samorządowych skierowano projekt Strategii Rozwoju Obszaru Otoczenia CPK. Dokument ten określa ramy współpracy z gminami, przez które przebiegają linie kolejowe i drogi powiązane z węzłem CPK.
- 16 grudnia 2024 r. – Opublikowano zaktualizowany projekt Strategii CPK, który został następnie zatwierdzony przez Radę Ministrów. Decyzja ta stanowiła podstawę do wystąpienia o decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie linii kolejowej (decyzja lokalizacyjna).
- 2025 r. – Wejście w życie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 września 2025 r. w sprawie Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego. Rozporządzenie to sankcjonuje przebieg wariantu W41 jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, co wiąże organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych i planu ogólnego.
- 2026 r. – wchodzi w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 marca 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.

W związku z powyższym gmina Kampinos, przy sporządzaniu Planu ogólnego jest zobligowana do uwzględnienia przebiegu wariantu W41:

- Zgodnie z rekomendacjami inwestora (CPK), w projekcie Planu ogólnego wyznaczona zostaje odrębna strefa otwarta (SO) obejmująca korytarz linii kolejowej. Ma to na celu zabezpieczenie terenu przed nową zabudową, która mogłaby kolidować z przyszłą inwestycją i stwarzać konflikty.
- Obecne linie rozgraniczające wariantu W41 mają jeszcze charakter orientacyjny. Ostateczne granice terenu niezbędnego dla inwestycji zostaną określone w decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, co może skutkować korektami w późniejszym czasie
- Ujęcie wariantu W41 w Rozporządzeniu o Inwestycjach Towarzyszących oznacza, że gmina nie może w Planie ogólnym przeznaczyć tych terenów na cele sprzeczne z budową linii kolejowej, nawet jeśli budzi to sprzeciw społeczny ze względu na kolizje z istniejącą zabudową w rejonie np. wsi Szczytno, Strzyżew.

Rysunek 24. Przebieg projektowanej linii kolejowej przez Gminę Kampinos wg wariantu W41 Inwestorskiego



Rysunek 25. Przebieg projektowanej linii kolejowej przez Gminę Kampinos wg wariantu W41 Inwestorskiego – szczegółowe rozwiązania



Przebieg lekkiej kolei lokalnej "szynobusu" (SR) przez Gminę Kampinos (patrz Rysunek poniżej) uwzględniony w Strategii Rozwoju Gminy .

Legenda

 Granica gminy Kampinos  Granica obrębów ewidencyjnych Kampinos Nazwa obrębu ewidencyjnego	Realizacja inwestycji komunikacyjnych na terenie gminy Kampinos:  Wariant średnicowego przebiegu planowanej trasy "szynobusu"  Istniejący przebieg trasy drogi głównej DW580  Planowany przebieg trasy drogi głównej DW580 bis  Planowany przebieg trasy tranzytowej PKP PLK należącej do inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego	Użytkowanie terenu:  Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  Zabudowa usługowa  Zabudowa przemysłowo-składowa  Tereny pełniące funkcje komunikacyjną  Cmentarz  Roślinność trawiasta i krzewiasta  Uprawy na gruntach ornych  Plantacje, sady oraz szkółki roślin  Ogródki działkowe  Lasy  Zadrzewienia i zagajniki  Wody powierzchniowe
Ośrodki strefy osadniczej:  Ośrodek gminny  Ośrodek wspomagający  Ośrodek podstawowy	Obsługa komunikacyjna na terenie gminy Kampinos:  Proponowana lokalizacja przystanków "szynobusu"  Tereny w bezpośrednim zasięgu obsługi komunikacji szynowej  Dostępne przystanki komunikacji zbiorowej  Tereny w pośrednim zasięgu obsługi komunikacji zbiorowej	Realizacja inwestycji przewidzianych w Planie Odnowy Miejscowości Stare Gnatowice w Gminie Kampinos:  Proponowana lokalizacja budowanego zbiornika wodnego "Zawady-Gnatowice"

3.1.2.1. Ograniczenia w zagospodarowaniu

Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych określa art. 53. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, wg której, może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

3.1.3. Komunikacja publiczna

Transport zbiorowy na obszarze Gminy Kampinos oparty jest na komunikacji autobusowej, prowadzonej głównie w ciągu DW580 (SK):

- Linie prywatne,
- dowóz w ramach współpracy z GPA – Grodziskim Przewozem Autobusowym, który, min kursuje: z Błonia do Kampinosu, z Kampinosu do Roztoki (w gminie Leszno), z Kampinosu do Sochaczewa oraz do Teresina.

4. Infrastruktura techniczna

Sieć uzbrojenia terenu w gminie Kampinos to wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia, wśród których znajdują się m.in.:

- sieci wodociągowe,
- sieci kanalizacyjne,
- sieci kanalizacji deszczowej,
- sieci gazowe,
- sieci elektroenergetyczne sieci,
- telekomunikacyjne.

4.1. Gospodarka wodna

4.1.1. Zaopatrzenie w wodę - zasoby wodne

Gmina Kampinos znajduje się w granicach dwóch jednolitych części wód podziemnych: nr 64 (północ gminy) oraz 65 (południe gminy).

Tabela 5. Charakterystyka JCWPd nr 64:

Powierzchnia	739,90 km²
Region wodny RZGW	Środkowej Wisły
Województwo	mazowieckie
Powiaty	legionowski, nowodworski, płoński, płoński, sochaczewski, warszawski zachodni, m.st. Warszawa
Głębokość występowania wód słodkich w piętrze czwartorzędowymi	od 2 do 15 m
Głębokość występowania wód słodkich w piętrze paleogeńsko - neogeńskich	>150 m
Pobór wód [tys.m3/rok]-pobór rejestrowany 2011 r.	3 997,17
Zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania [m3/d]	31 075
% wykorzystania zasobów	35,2

Źródło danych: Państwowa Służba Hydrologiczna

Cały obszar JCWPd 64 zagrożony jest ascensyjnym dopływem wód zasolonych z utworów kredy.

Tabela 6. Charakterystyka JCWPd nr 65:

Powierzchnia	3 184,30 km²
Region wodny RZGW	Środkowej Wisły
Województwo	łódzkie, mazowieckie
Powiaty	łódzki, skierniewicki, rawski, sochaczewski, m.st. Warszawa, warszawski zachodni, pruszkowski, grodzki, piaseczyński, żyrardowski, grójecki, białobrzegi, kozienicki,
Głębokość występowania wód słodkich w piętrze czwartorzędowymi	od 2,9 do 115m

Głębokość występowania wód słodkich w piętrze paleogeńsko - neogeńskim	od 60 do 233 m
Pobór wód [tys.m3/rok]- pobór rejestrowany 2011r.	39 324,68
Zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania [m3/d]	389 223
% wykorzystania zasobów	27,7

Źródło danych: Państwowa Służba Hydrologiczna

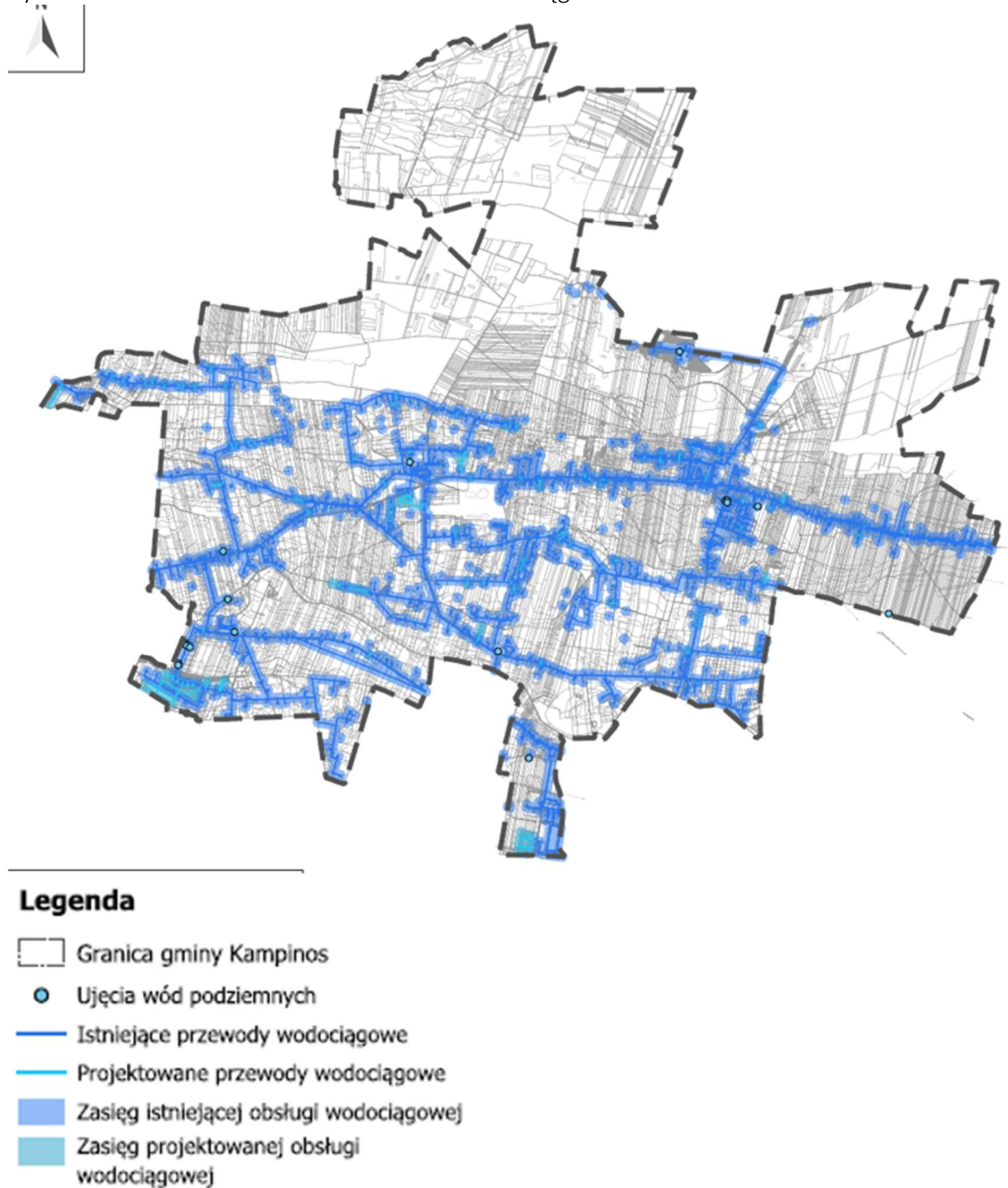
4.1.2. Sieć wodociągowa

Na terenie gminy Kampinos obowiązki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę realizuje gmina Kampinos.

Długość sieci wodociągowej znajdującej się na majątku gminy wg stanu na dzień 31.12.2024 wynosiła 127,2 km (dane GUS BDL).

Z zaopatrzenia w wodę poprzez sieć wodociągową korzysta prawie 100% ludności (stan na koniec 2024 r.).

Rysunek 27 Infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa. Analiza własna.



4.1.2.1. Ograniczenia w zagospodarowaniu – gospodarka wodna

Ujęcia wody podziemnej

Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej, a tylko takie posiadają ujęcia "Kampinos" i "Szczytno" (SI) ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji i w oparciu o przekazaną przez właściciela ujęcia dokumentację hydrogeologiczną. Na

terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Nakazy obowiązujące na terenie ochrony bezpośredniej określa art. 128 Prawa Wodnego (Dz.U.2024.1087).

Brak identyfikacji decyzji właściwego organu Wód Polskich (tu: Zarządu Zlewni w Łowiczu Nadzoru Wodnego w Sochaczewie) dla ujęć "Kampinos" i "Szczytno" wyznaczających strefy ochrony bezpośredniej.

4.1.2.2. Ocena i wnioski – gospodarka wodna

Pobór wód w pełni zaspokaja potrzeby odbiorców. Woda dostarczana jest na potrzeby socjalno – bytowe a także związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Sieć wodociągowa wyposażona jest w hydranty przeciwpożarowe zabezpieczające dostarczanie wody na cele związane z ochroną przeciwpożarową. Woda z sieci wodociągowej przeznaczona jest również do zaopatrzenia źródła ulicznego w: Kampinosie, Wiejcy, Łazach, Szczytnie, Józefowie.

Zasoby wody podziemnej są wystarczające dla pokrycia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na wodę w każdej grupie odbiorców. **Gmina posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć wodociągową.**

4.2. Gospodarka ściekowa

4.2.1. Sieć kanalizacyjna i oczyszczanie ścieków sanitarnych

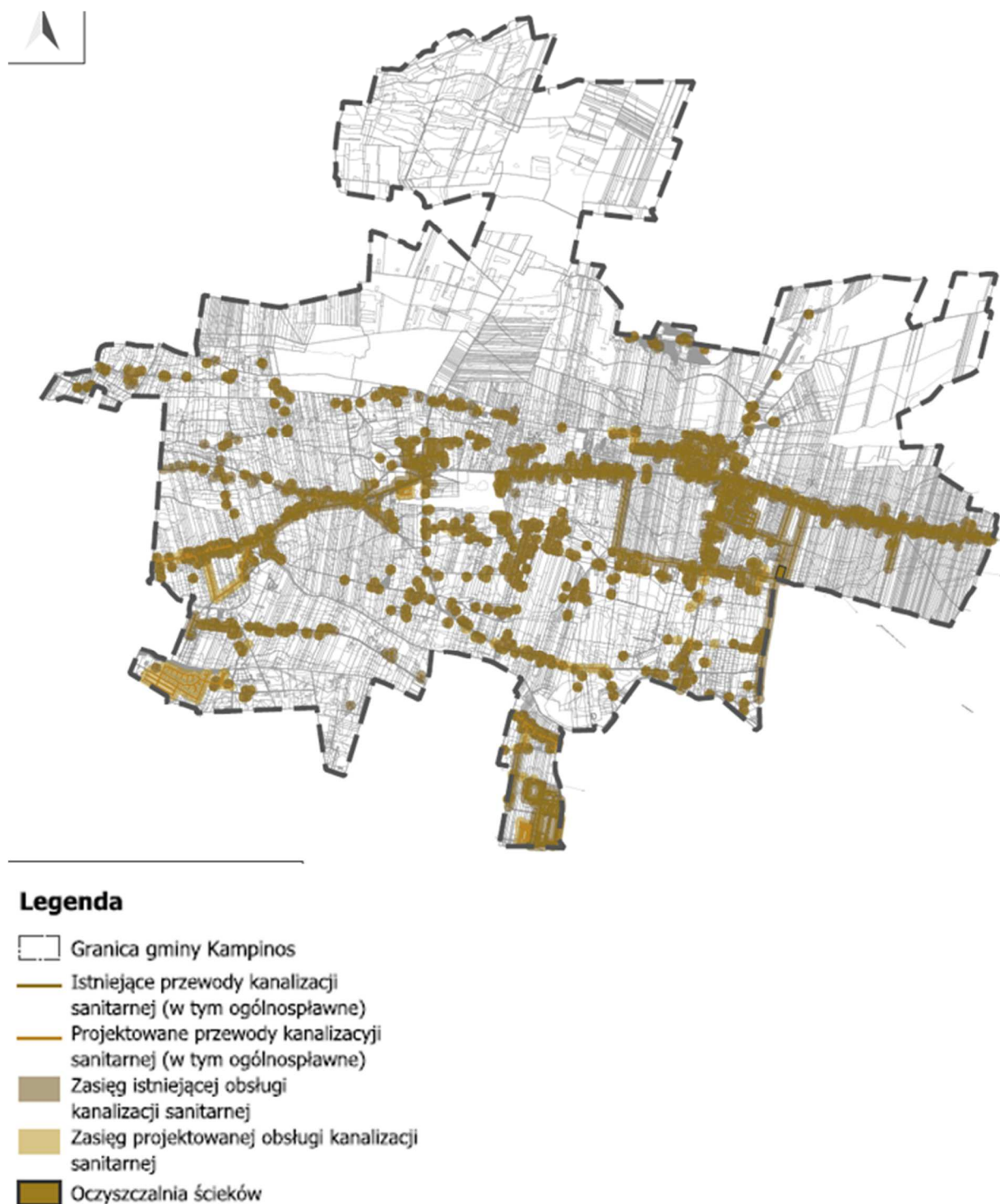
Na terenie gminy Kampinos obowiązki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków realizuje gmina Kampinos.

Ścieki odprowadzane są do gminnej oczyszczalni ścieków w systemach grawitacyjnym oraz tłocznym. Sieć kanalizacyjna w gminie Kampinos obejmuje swoim zasięgiem następujące miejscowości: Kampinos, Kampinos A, Komorów, Kwiatkówek, Łazy, Podkampinos, Wola Pasikońska i Wiejca. Docelowo kanalizacja sanitarna ma jeszcze objąć miejscowości Strzyżew Parcele, Strzyże Wieś, Rzęszyce, Strojec i Wola Pasikońska.

W gminie eksploatowane są dwie oczyszczalnie ścieków które zlokalizowane są w Kampinosie A) na działkach ewidencyjnych nr: 119/5, 118/4, 117/4, 513 i częściowo 514 (na pow. łącznie 1,89 ha) (SI) i w Łazach na działce ewidencyjnej nr 81/2 (o pow. 0,23 ha) (SU).

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych w Kampinosie A jest rów melioracyjny OL-9, zaś z oczyszczalni w Łazach rów melioracyjny OL-02 (SI).

Rysunek 28 Infrastruktura techniczna – kanalizacja sanitarna. Analiza własna



4.2.1.1. Ograniczenia w zagospodarowaniu – gospodarka ściekowa

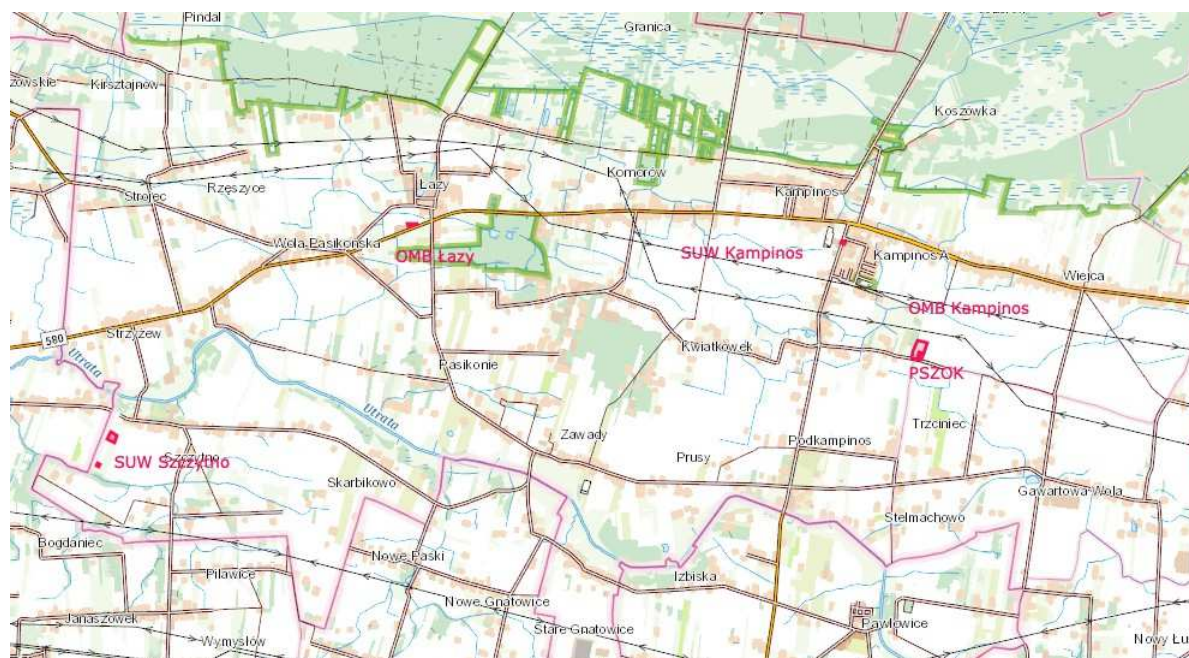
W ramach przepisów dotyczących ochrony środowiska - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, z późn. zm.) nie ma konieczności czy też możliwości prawnej wyznaczenia "strefy ochronnej" dla oczyszczalni ścieków. W ramach regulacji z zakresu ochrony środowiska wokół oczyszczalni wyznaczane są obszary ograniczonego użytkowania i to tylko wtedy gdy mimo

zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem oczyszczalni ścieków.

Oczyszczalnia ścieków w Łazach wykorzystuje reaktory podziemne, nie zachodzi zatem potrzeba wyznaczenia w planie ogólnym gminy strefy ograniczonego użytkowania poza terenem tej oczyszczalni.

Ścieki oczyszczone z obu oczyszczalni wprowadzane do rowów melioracyjnych U-K i OL-02 spełniają warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Wodnej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych. (Dz.U. 2019 poz. 1311).

Rysunek 29. Lokalizacje gminnych stacji uzdatniania wody i gminnych oczyszczalni oraz PSZOK



4.3. Gospodarka energetyczna (gazownictwo, ciepłownictwo, elektroenergetyka)

4.3.1. Zaopatrzenie w gaz

Rozprowadzanie gazu w gminie odbywa się przy pomocy gazociągów średniego ciśnienia.

Rysunek 30 Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w gaz. Analiza własna



Legenda

-  Granica gminy Kampinos
-  Istniejąca sieć gazowa
-  Projektowana sieć gazowa
-  Zasięg istniejącej obsługi gazowniczej
-  Zasięg projektowanej obsługi gazowniczej

4.3.1.1. Ograniczenia w zagospodarowaniu - gazownictwo

Gazociągi średniego ciśnienia to gazociągi rozprowadzające gaz ziemny pod ciśnieniem powyżej 10,0 kPa do 0,5 MPa włącznie. Na terenie gminy Kampinos występują gazociągi DN 160 mm i o mniejszych parametrach.

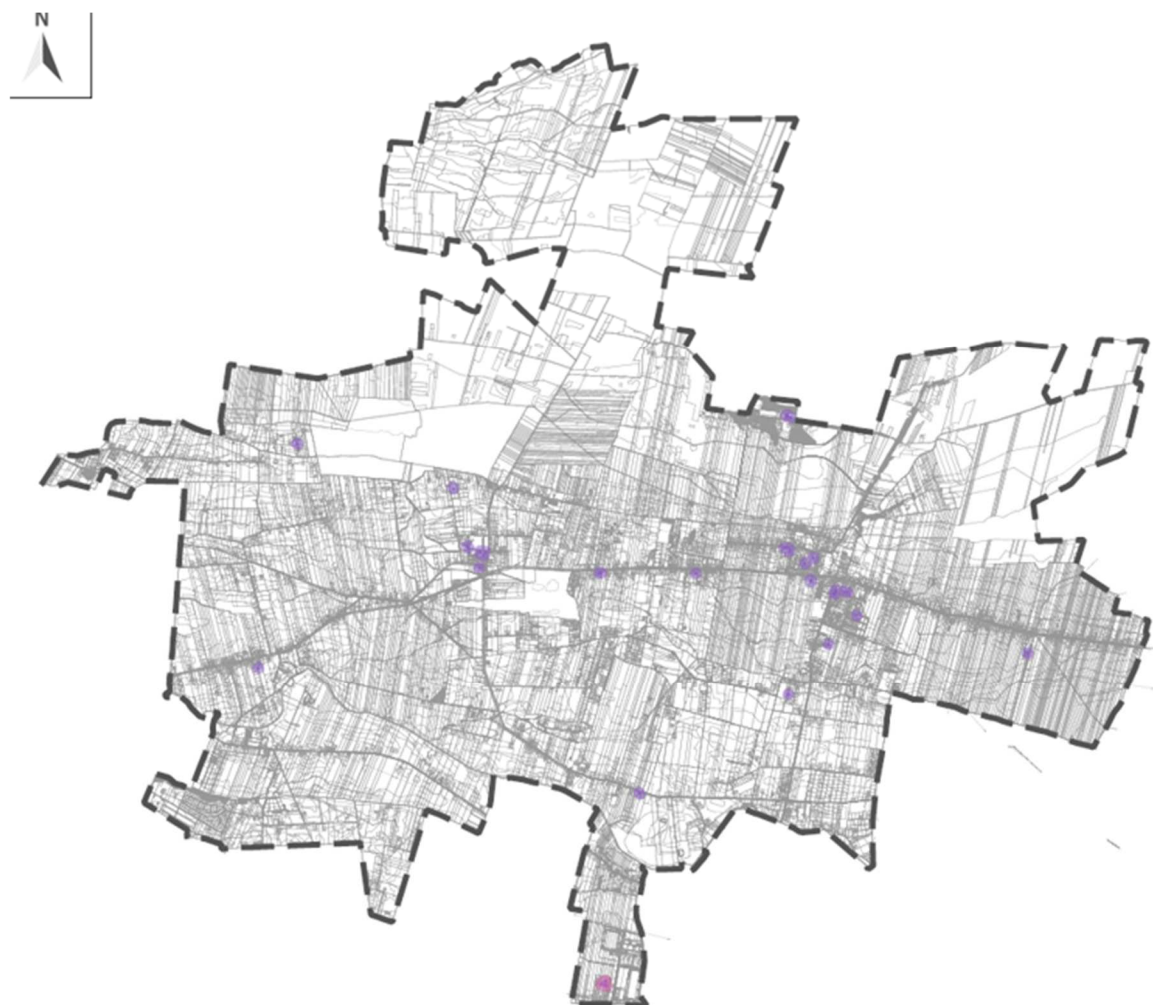
Zgodnie z § 10. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013.640) dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

4.3.2. Zaopatrzenie w energię ciepłą

System ciepłowniczy na terenie gminy nie występuje i nie ma ekonomicznego uzasadnienia rozwijania go w przyszłości. Ogrzewanie kubatury odbywa się i będzie rozwijane w oparciu o gaz ziemny i OZE.

Rysunek 31 Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w ciepło. Analiza własna



Legenda

-  Granica gminy Kampinos
-  Istniejące przewody ciepłownicze
-  Projektowane przewody ciepłownicze
-  Zasięg istniejącej obsługi ciepłowniczej
-  Zasięg projektowanej obsługi ciepłowniczej

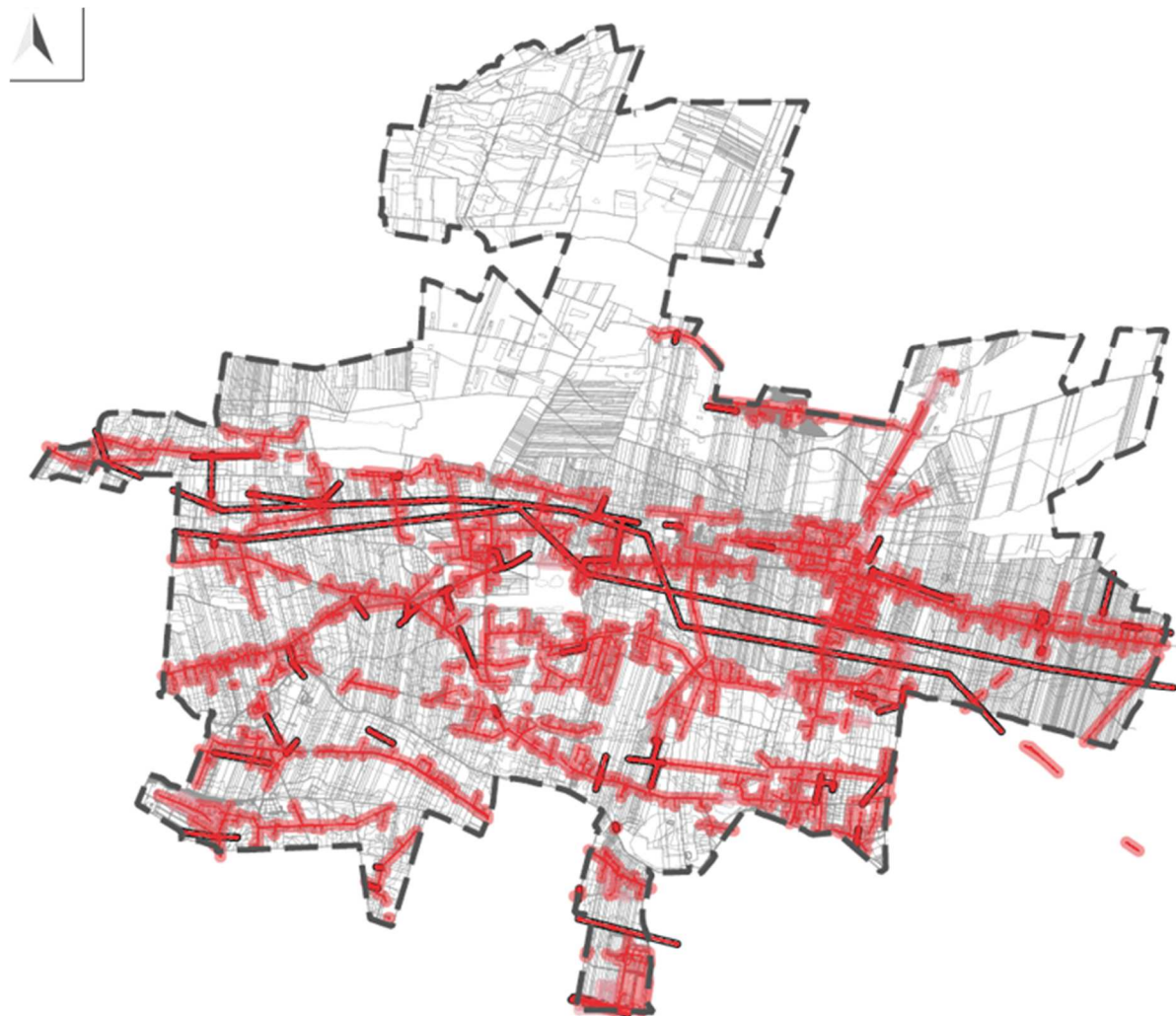
4.3.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zasilanie systemu rozdzielczego odbywa się z poziomu 110 kV z wykorzystaniem stacji GPZ "Sochaczew", RSM "Brochów" oraz RPZ "Teresin" poprzez linie 15 kV: Żelazowa Wola, Malanowo i Lisice.

Eksploatację systemu prowadzi PGE Dystrybucja S.A.

Na terenie gminy linie SN 15kV i nN 0,4kV w większości są napowietrzne.

Rysunek 32 Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w energię elektryczną. Opracowanie własne



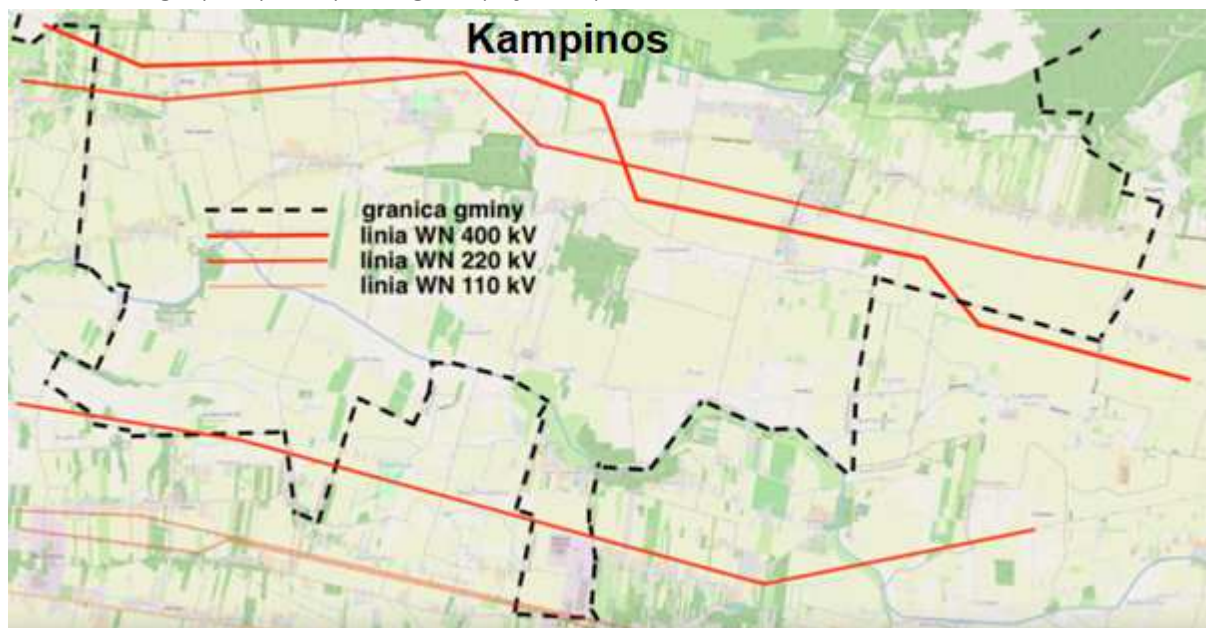
Legenda

-  Granica gminy Kampinos
-  Istniejące linie elektroenergetyczne niskiego napięcia
-  Istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia
-  Istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego i najwyższego napięcia
-  Projektowane linie sieci elektroenergetycznej
-  Zasięg istniejącej obsługi sieci elektroenergetycznej
-  Zasięg projektowanej obsługi sieci elektroenergetycznej
-  Pas technologiczny linii wysokiego i najwyższego napięcia

Przez teren gminy Kampinos, w kierunku wschód – zachód przez przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć:

- linia elektroenergetyczna 400 kV Ołtarzew – Płock Kruszczewo, która przebiega od gm. Sochaczew przez Budki Żelachowskie, Kirsztajnow, Stojec, Rzęszyce, Łazy, Kolonię Ludwików, Komorów, Kampinos, Kampinos A , Wiejce do gm. Leszno. Wzdłuż tej linii obowiązuje strefa ochronna przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych o szerokości 43 m od osi linii w każdą stronę.
- linia 220 kV Pątnów – Płock Podolszyce – Mory, która przebiega od gm. Sochaczew przez tereny na południe od Stojec, Rzęszyc, Łazów, następnie Kolonię Ludwików, Komorów, Kampinos, Kampinos A, Wiejce do gm. Teresin. Wzdłuż tej linii obowiązuje strefa ochronna przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych o szerokości 25 m od osi linii w każdą stronę.
- linia 220 kV Konin – Sochaczew – Ołtarzew – Mory, przecinająca południowe tereny gminy Kampinos, przez Szczytno, Skarbikowo oraz Gnatowice. Wzdłuż tej linii obowiązuje strefa ochronna przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych o szerokości 25 m od osi linii w każdą stronę.
- linia 110 kV Sochaczew – Pass, która przebiega od gm. Sochaczew przez południowe tereny Gnatowice do gm. Teresin. Wzdłuż tej linii obowiązuje strefa ochronna przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych o szerokości 19 m od osi linii w każdą stronę.
- linia 110 kV Sochaczew - Grodzisk Mazowiecki, która przebiega od gm. Sochaczew przez południowe tereny Gnatowice do gm. Teresin. Wzdłuż tej linii obowiązuje strefa ochronna przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych o szerokości 19 m od osi linii w każdą stronę.

Rysunek 33. Schemat, uproszczony, przebiegu przez teren gminy Kampinos napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Opracowanie własne



4.3.3.1. Ograniczenia w zagospodarowaniu - elektroenergetyka

Strefa ochronna i pas technologiczny ustanawiane w pobliżu linii elektroenergetycznej wprowadzają różne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Celem ustanowienia strefy ochronnej jest ochrona ludzi i mienia przed skutkami działania linii elektroenergetycznej. Jej ustalenie wiąże się oczywiście z ograniczeniami w korzystaniu z danego terenu, w tym jego zabudowy. Z kolei pas technologiczny to teren konieczny dla prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej i jej urządzeń, zapewniający np. przedsiębiorstwu energetycznemu możliwość dokonywania napraw w przypadku awarii. Pas technologiczny jest węższy od strefy ochronnej. Przepisy nie regulują ani szerokości pasa technologicznego, ani szerokości strefy ochronnej. Dla strefy ochronnej będą miały jednak zastosowanie bardziej restrykcyjne regulacje niż w przypadku pasa technologicznego. W przypadku strefy należy koniecznie uwzględnić przepisy regulujące kwestię ochrony przed polami elektromagnetycznymi, które określają dopuszczalne poziomy tych pól dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Zgodnie z przepisami budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie mogą być wzniesione na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego. Tereny, na których zostają przekroczone te poziomy, stanowią strefy ochronne linii elektroenergetycznych.

4.3.4. Telekomunikacja

Podstawowym operatorem telefonii stacjonarnej dominującym na terenie gminy jest Orange Polska S.A. Głównym dostawcą Internetu szerokopasmowego są firmy: Orange Polska S.A. i Sky net. Na terenie gminy Kampinos tylko część miejscowości ma dostęp do szerokopasmowego Internetu.

Na terenie gminy zlokalizowane jest 6 stacji bazowych (BTS) telefonii komórkowej:

- Jedna (wieża Orange) w miejscowości Strojec 10,
- jedna (rurowa wieża Cell nex) w miejscowości Łazy na dz.nr 40/7,
- dwie (wspólna wieża kratowa Cell nex) w miejscowości Kampinos przy ul.Chopina22,
- jedna (wieża T-Mobile) w miejscowości Kampinos A na dz. Nr 17/3,
- jedna(wieża Emitel) w miejscowości Wiejca 63B.

Rysunek 34 Infrastruktura techniczna – telekomunikacja, analiza własna



4.3.4.1. Ograniczenia w zagospodarowaniu – telekomunikacja

Według Programu Ochrony Środowiska z 2021 roku w otoczeniu stacji bazowych telefonii komórkowych pola elektromagnetyczne o wartościach granicznych występują nie dalej niż kilkadziesiąt metrów od samych anten i to na wysokości ich zainstalowania. W praktyce, w otoczeniu anten stacji bazowych GSM pola o wartościach wyższych od dopuszczalnych nie występują dalej niż 25 metrów od anten na wysokości zainstalowania tych anten.

Pełna informacja o strefach ochrony (przed polem elektromagnetycznym) znajduje się w raporcie środowiskowym każdego takiego obiektu. Z zaznaczeniem, że nie ma dla nich regulacji prawnych i są przyjmowane w oparciu o praktykę projektową.

Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku oraz metody sprawdzania i wyznaczania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych są określone w Rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. 2020 poz. 258).

4.3.5. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Kampinos w Kampinosie A na części działki ewidencyjna nr 514 przylegającej do gminnej oczyszczalni ścieków (SI), na pow. 0,31 ha, działa od 2018 roku Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (SP), gdzie indywidualnie mieszkańcy gminy mogą deponować posegregowane odpady.

Odpady z terenu gminy są zagospodarowywane poza terenem gminy.

Ilości odpadów odebranych i zebranych z terenu gminy Kampinos w 2024 roku (dane Analizy stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Kampinos za 2024 rok):

- Odpady odebrane z nieruchomości: 1 592,684 Mg.
- Odpady zebrane w PSZOK: 445,39 Mg.

Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (SP)

PSZOK to miejsce na terenie gminy, w którym mieszkańcy mogą pozostawiać odpady, których nie można oddać w ramach co miesięcznej zbiórki odpadów organizowanej w workach i pojemnikach. Charakter odpadów zbieranych i gromadzonych selektywnie jest z definicji taki, że nie są one źródłem zanieczyszczeń mikrobiologicznych powietrza ani zapachów. Zatem przy tego

typu obiekcie nie wyznacza się obszaru ograniczonego użytkowania, a pojęcie "strefy ochronnej" w ogóle nie ma zastosowania.

4.3.6. Rurociąg

Przez teren gminy, w relacji wschód-zachód, przebiega rurociąg naftowy PERN „Przyjaźń DN 250 oraz linia światłowodowa należące do PERN S.A. (uwzględniono przebieg, wyznaczono odrębną strefę SI).

4.3.6.1. Ograniczenia w zagospodarowaniu

Dla istniejącego rurociągu naftowego DN 250, zgodnie z przepisami, należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 12 m — środek strefy bezpieczeństwa rurociągu wyznacza jego oś (po 6 m na stronę - SI). Strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów, itp. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości minimum 15 m od osi rurociągu naftowego.

Rysunek 35 Przebieg rurociągu paliwowego, analiza własna



XXV. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. W audycie krajobrazowym wskazano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego, oraz lokalizację krajobrazów priorytetowych (Krajobraz może być wskazany jako krajobraz priorytetowy, jeżeli jest szczególnie cenny ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, a także spełnia co najmniej jedno z kryteriów, tj. unikatowość występowania, reprezentatywność, dotychczasowej ochrony prawnej, ważności krajobrazu).

Ponadto zidentyfikowano zagrożenia, możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Na terenie gminy Kampinos krajobrazy priorytetowe oznaczono kodami: 14-318.73-036, 14-318.73-042, 14-318.73-053, 14-318.73-138, 14-318.73-139, 14-318.73-141, 14-318.73-143, 14-318.73-179, 14-318.73-213, 14-318.73-215, 14-318.73-220.

W gminie Kampinos audyt wyróżnia cztery typy krajobrazów: Leśne, Bagienno- łąkowe, Wiejskie, Osadnicze. W odniesieniu do trzech pierwszych spośród ww. typów zostały wskazane krajobrazy priorytetowe (patrz rysunki poniżej).

Dla krajobrazów leśnych (SO) i wiejskich (głównie SR + SO, SJ, SN), w części należących do zagrożonych naruszeniem dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego przez zabudowę i inwestycje infrastrukturalne, audyt określa m.in. następujące, **istotne z punktu widzenia planowania i zagospodarowania przestrzennego, rekomendacje i wnioski:**

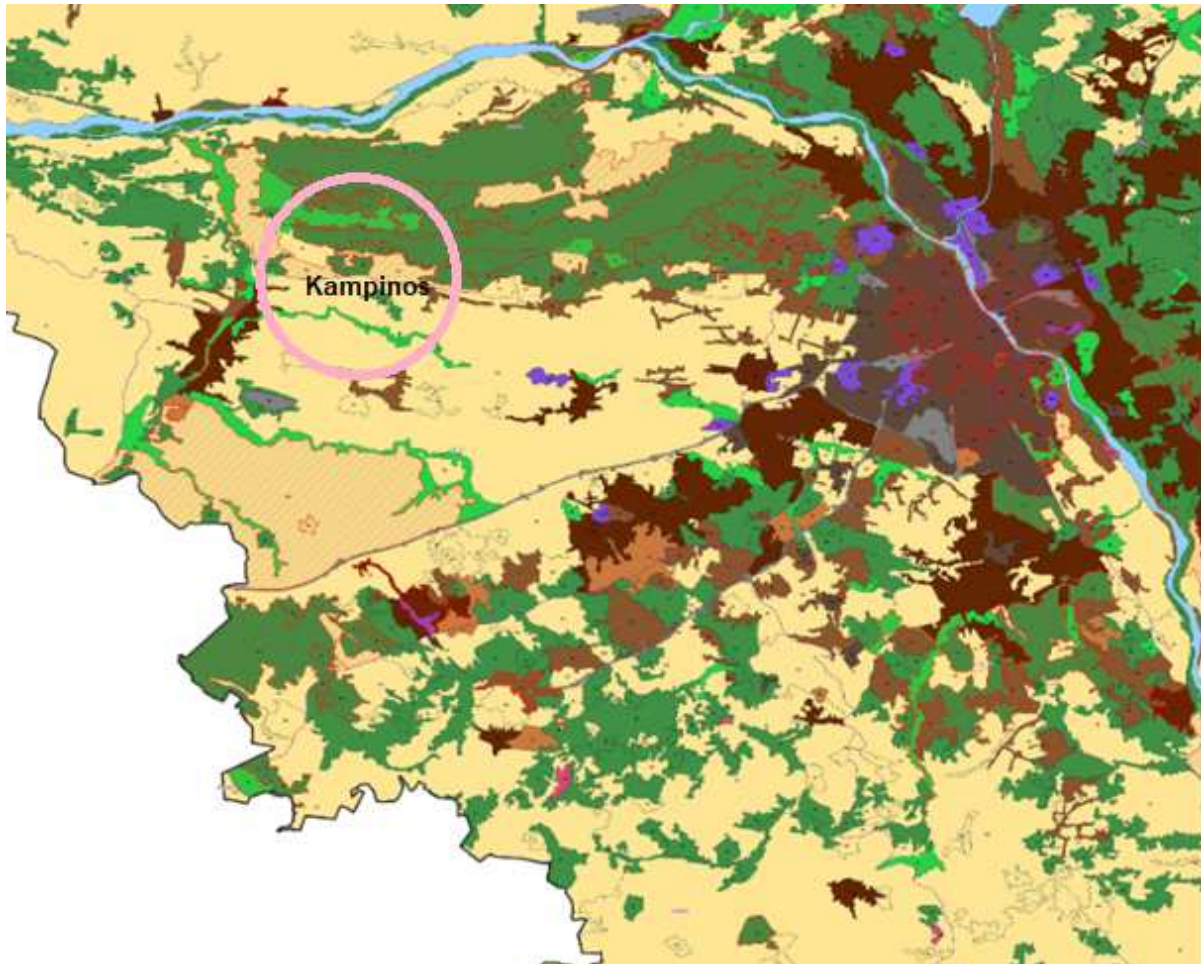
- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
- ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- realizację inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo - krajobrazowych;
- utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
- ochronę przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w szczególności gleb klas I-III;
- zachowanie i ochrona wartości historyczno - kulturowych oraz adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji.

Dla krajobrazów bagienno-łąkowych (SO) audyt nie wskazuje zagrożeń, rekomenduje jednakże m.in. następujące zalecenia i wnioski:

- kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej,
- ochronę krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni,
- wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,

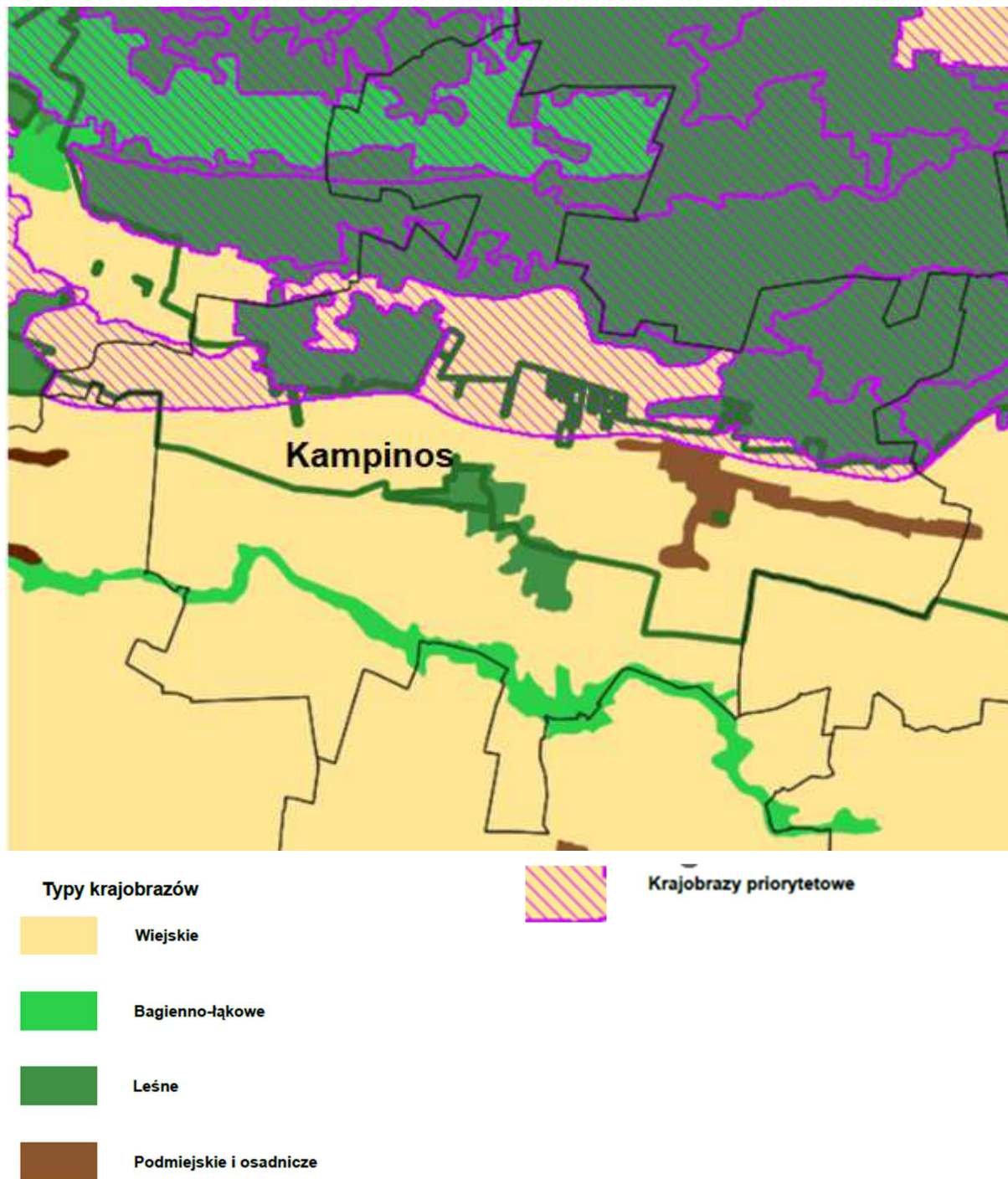
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (SO) na cele nierolnicze i nieleśne.

Rysunek 36. Krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Kampinos oraz ich powiązania na tle regionu.



Źródło: Audyt Krajobrazowy województwa Mazowieckiego, MBPR 2024

Rysunek 37. Mapa zidentyfikowanych krajobrazów w Audycie krajobrazowym na terenie gminy Kampinos



Źródło: Audyt Krajobrazowy województwa Mazowieckiego, MBPR 2024

XXVI. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Kampinos sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Zawiera ono szereg analiz przestrzennych przedstawionych na ośmiu planszach tematycznych.

W opracowanie ekofizjograficznym podstawowym na sporządzonym na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Kampinos (Biuro Geologii i Sozologii Geotechnika, 2025) zamieszczono kompleksową ocenę warunków ekofizjograficzne oraz wnioski do sporządzanego planu ogólnego.

Teren gminy zwaloryzowano pod kątem warunków ograniczających zagospodarowanie terenu, w podziale na pięć klas:

KLASA A (SP, SU, SR oraz mniejszy udział SJ, SZ) - tereny o pełnej przydatności ekofizjograficznej dla potrzeb gospodarki przestrzennej bez warunków ograniczających;

- w podłożu grunty nośne o genezie wodnolodowcowej (FG) oraz lodowcowej (GL); woda gruntowa trwale poniżej 2,0m ppt.,
- warunki budowlane klasy I - pełna przydatność dla potrzeb budownictwa,
- brak ograniczeń związanych z ochroną przyrody, krajobrazu i gleb.

KLASA B (SP, SU, SR oraz mniejszy udział SJ, SZ) - tereny o dobrej przydatności ekofizjograficznej dla potrzeb gospodarki przestrzennej bez warunków ograniczających;

- w podłożu grunty nośne o genezie limnoglacialnej (LG), deluwialnej (DL) lub eluwialnej (EL); woda gruntowa trwale poniżej 2,0m ppt.,
- warunki budowlane klasy II - dobra przydatność dla potrzeb budownictwa,
- brak ograniczeń związanych z ochroną przyrody, krajobrazu i gleb.

KLASA C (SR) - tereny o dobrej przydatności ekofizjograficznej dla potrzeb gospodarki przestrzennej z warunkami ograniczającymi;

- w podłożu grunty nośne o genezie limnoglacialnej (LG), deluwialnej (DL) lub eluwialnej (EL); woda gruntowa trwale poniżej 2,0m ppt.,
- warunki budowlane klasy II - dobra przydatność dla potrzeb budownictwa,
- ograniczenia związane z ochroną przyrody wynikające z lokalizacji w obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w obszarze której wymagane jest zastosowanie ograniczeń wynikających z Planu Ochrony KPN.

KLASA D (przewaga SR, SO, SN oraz mniejszy udział SU, SJ) - tereny o ograniczonej przydatności ekofizjograficznej dla potrzeb gospodarki przestrzennej z warunkami ograniczającymi;

- w podłożu grunty średnionośne o genezie aluwialnej (AL) i eolicznej (EO); woda gruntowa lokalnie w przedziale 1,0 - 2,0m ppt.,
- warunki budowlane klasy III - ograniczona przydatność dla potrzeb budownictwa,
- ograniczenia wynikające z obowiązku ochrony gleb mineralnych klas I - III oraz występowania gleb organicznych,
- ograniczenia wynikające z obowiązku ochrony terenów leśnych w granicach lasów państwowych i lasów gospodarczych,
- ograniczenia związane z ochroną przyrody i krajobrazu wynikające z lokalizacji w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- ograniczenia związane z ochroną przyrody wynikające z lokalizacji w obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w obszarze której wymagane jest zastosowanie ograniczeń wynikających z Planu Ochrony KPN.

KLASA E (SO) - tereny o braku przydatności ekofizjograficznej dla potrzeb gospodarki przestrzennej;

- w podłożu grunty średnionośne, słabonośne i nienośne o genezie eolicznej (EO), rzeczno - zastoiskowej (PF) i zastoiskowo - bagiennej (PB),
- woda gruntowa w przedziale 1,0 - 2,0m ppt. a lokalnie na głębokości powyżej 1,0m ppt.,
- warunki budowlane klasy IV i klasy V - wątpliwa przydatność dla potrzeb budownictwa lub brak takiej przydatności,
- ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego uznanego także za Rezerwat Biosfery UNESCO,
- ograniczenia wynikające z występowania gleb organicznych,
- ograniczenia wynikające z obowiązku ochrony terenów leśnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego w zarządzie Kampinoskiego Parku Narodowego uznanych za lasy ochronne,
- ograniczenia związane z ochroną przyrody i krajobrazu wynikające z lokalizacji w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu na odcinku doliny rzeki Utraty oraz jej dopływów bocznych,
- ograniczenia wynikające z zasięgiem potencjalnych wód powodziowych w dolinie rzeki Utraty oraz potencjalnych obszarów zalewowych jakie mogą wystąpić w przypadku przerwania wałów ochronnych rzeki Wisły, a także z obszarami podtopień od wód gruntowych.

Rysunek 38. Mapa waloryzacji warunków ekofizjograficznych, źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do Planu Ogólnego Gminy Kampinos, 2025.

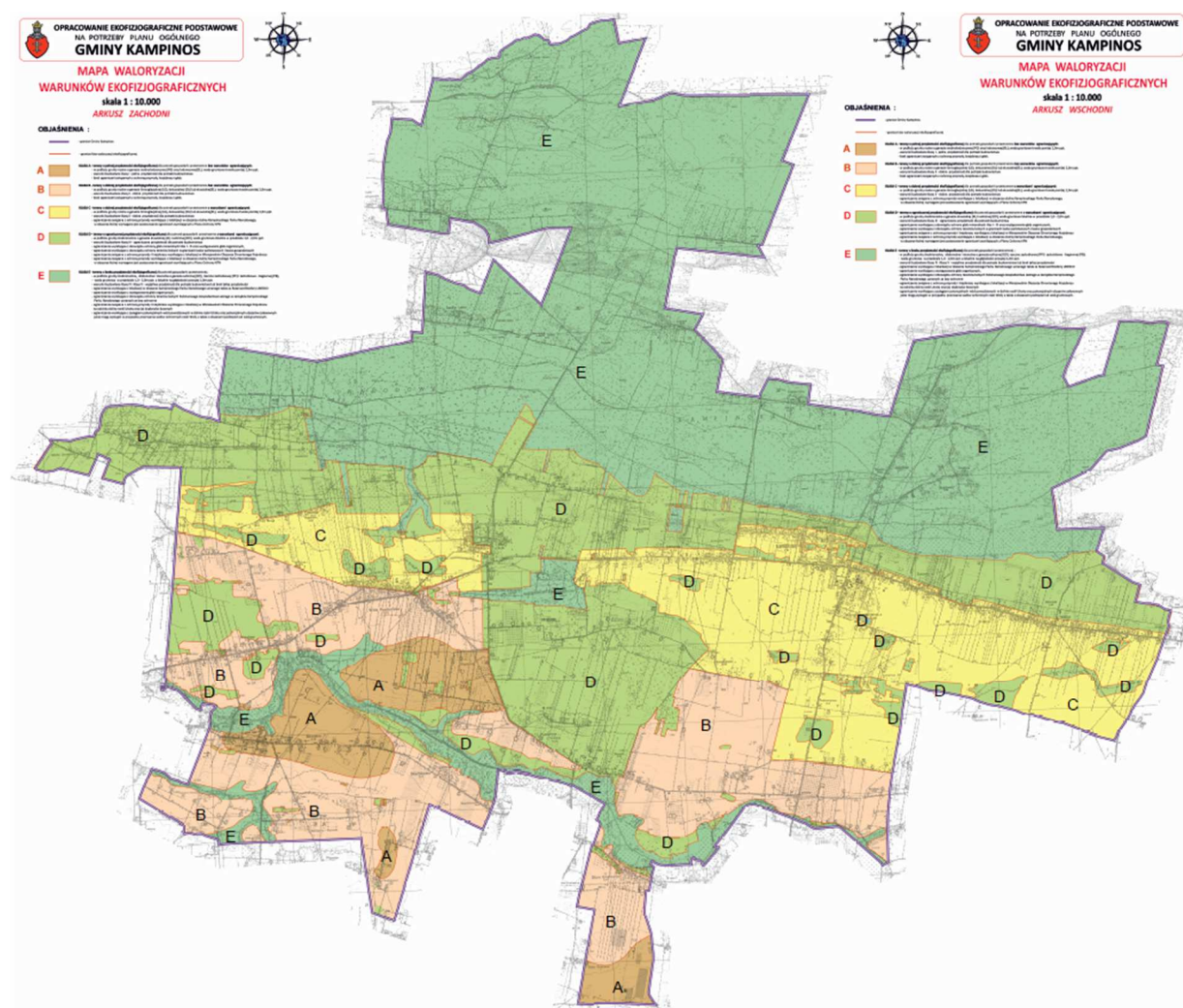


Tabela 7. Przydatność stref planistycznych w rozbiciu na klasy, zaszeregowanie we opracowania ekofizjograficznego

Klasa waloryzacji ekofizjograficznej	Funkcjonalne strefy planistyczne	
Lokalizacja terenu	Podstawowe	Dodatkowe
Klasa A + B	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SR – strefa produkcji rolniczej SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SU – strefa usługowa SP – strefa gospodarcza SI – strefa infrastrukturalna
Część zachodnie i południowo - zachodnia		
Klasa A + B	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SR – strefa produkcji rolniczej SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SU – strefa usługowa SP – strefa gospodarcza SI – strefa infrastrukturalna
Część wschodnia i południowo - wschodnia		

Klasa C	SO – strefa otwarta SN – strefa zieleni i rekreacji	SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
Część zachodnia		
Klasa C	SO – strefa otwarta SN – strefa zieleni i rekreacji	SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
Część wschodnia		
Klasa D	SO – strefa otwarta SN – strefa zieleni i rekreacji	SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
Część środkowa i część północna, przyległa od południa do granicy terenu krajobrazów priorytetowych		
Klasa D + E	SO – strefa otwarta SN – strefa zieleni i rekreacji	SN – strefa zieleni i rekreacji
Dolina Utraty i Dopływu z Janaszówka		
Klasa E	SO – strefa otwarta	SN – strefa zieleni i rekreacji
Obszar KPN i przyległych terenów krajobrazów priorytetowych		

Podsumowując, na obszarze gminy Kampinos występuje kilka typowych rodzajów zabudowy wiejskiej. Dominują, podobnie jak na całym Mazowszu ulicówki np. we wsi Wiejca, Strzyżew i Szczytno oraz rzędówki np. we wsi Kwiatkówkę, Kirsztajnow i Zawady.

Łańcuchówkami są wsie Komorów i Grabnik, natomiast Wola Pasikońska to typowa widlica, podobnie jak niewielka wieś Prusy.

Natomiast połączona zabudowa wsi Kampinos i Kampinos A to typ wielodrożnicy.

Sporadycznie występuje także zabudowa typu dworskiego związana z dworami i folwarkami w Łazach i Strzyżewie.

W rejonie pomiędzy Podkampinosem, a Szczytnem obserwuje się tendencję do lokowania zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej bezpośrednio w pobliżu krawędzi tarasu erozyjnego doliny Utraty.

Występuje liczna ilość barier na szlakach wędrówek zwierząt zwłaszcza pomiędzy obszarem Kampinoskiego Parku Narodowego, a doliną rzeki Utraty.

Otulina KPN z jednej strony jest obszarem znajdującym się poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego, a z drugiej strony obowiązuje dla niej obowiązek opracowania planu ochrony analogicznego jak dla obszaru KPN (dotychczas niezatwierdzony).

Projekt Planu Ogólny Gminy Kampinos respektuje uwarunkowania ekofizjograficzne gminy oraz ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz z występowania

uciążliwości i zagrożeń środowiska, zgodnie z art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska.

XXVII. ANALIZA I PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

1. Wybrane analizy demograficzne i społeczne

Poniżej przedstawiono wyniki analiz społecznych i demograficznych, które posłużyły do oceny bieżącej sytuacji oraz prognozowania kierunków rozwoju. Część danych została dodatkowo zestawiona z wynikami Narodowego Spisu Powszechnego z lat 1988, 2002, 2011 i 2021 (NSP) w celu zapewnienia szerszego kontekstu porównawczego i poznania specyfiki gminy.

1.1. Liczba ludności i jej zmiany

Według stanu (GUS, BDL) na koniec 2024 roku liczba ludności gminy wynosiła 4 499 osoby – 2 252 mężczyzn i 2 247 kobiet. Współczynnik feminizacji (liczba kobiet na 100 mężczyzn) wynosił 99,8, a gęstość zaludnienia – 53,2 osób na 1 km².

Stan ludności gminy według Narodowych Spisów Powszechnych z lat: 1988, 2002, 2011 i 2021 zwiększał się systematycznie od 3 783 poprzez 3 956, 4 212 do 4 468 osób to jest o 685 osób (18,1%) w latach krańcowych.

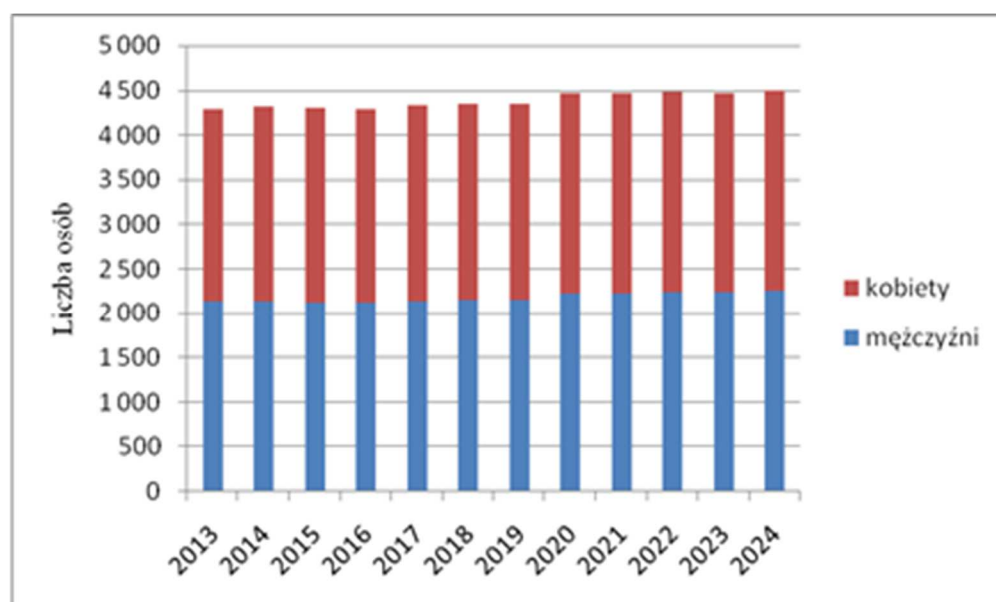
Niewielki przyrost liczby ludności w gminie trwa również w latach 2013-2024, co ilustrują niżej zamieszczone tabela i wykres.

Tabela 8. Liczba ludności gminy w latach 2013-2024 - stan na 31.12.2024

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ogółem	4 291	4 320	4 297	4 293	4 337	4 354	4 347	4 468	4 466	4 475	4 472	4499
mężczyźni	2 131	2 132	2 125	2 121	2 142	2 149	2 149	2 229	2 227	2 240	2 244	2252
kobiety	2 160	2 188	2 172	2 172	2 195	2 205	2 198	2 239	2 239	2 235	2 228	2247
og. 2013=100	100	100,7	100,1	100,0	101,1	101,5	101,3	104,1	104,1	104,3	104,2	104,8
K/100M	101,4	102,6	102,2	102,4	102,5	102,6	102,3	100,4	100,5	99,8	99,3	99,8

Źródło: BDL GUS

Rysunek 39. Liczba ludności gminy w latach 2013-2024 - stan na 31.12.2024



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Analizując tempo przyrostu ludności w gminie należy stwierdzić, że było ono umiarkowane. W latach 1988 - 2021 przeciętnie rocznie przybywało około 21 osób to jest 0,55%). a w latach 2013 - 2024 było podobne – 19 osób przeciętnie rocznie to jest 0,44%.

1.2. Struktura ludności według wieku i jej przekształcenia

W strukturze wiekowej ludności szczególne znaczenie mają ekonomiczne grupy wieku (wiek przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny) oraz wybrane grupy funkcjonalne. Wyselekcjonowane dane w tym zakresie przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli i na wykresach.

Tabela 9. Wybrane dane dotyczące struktury wiekowej ludności gminy

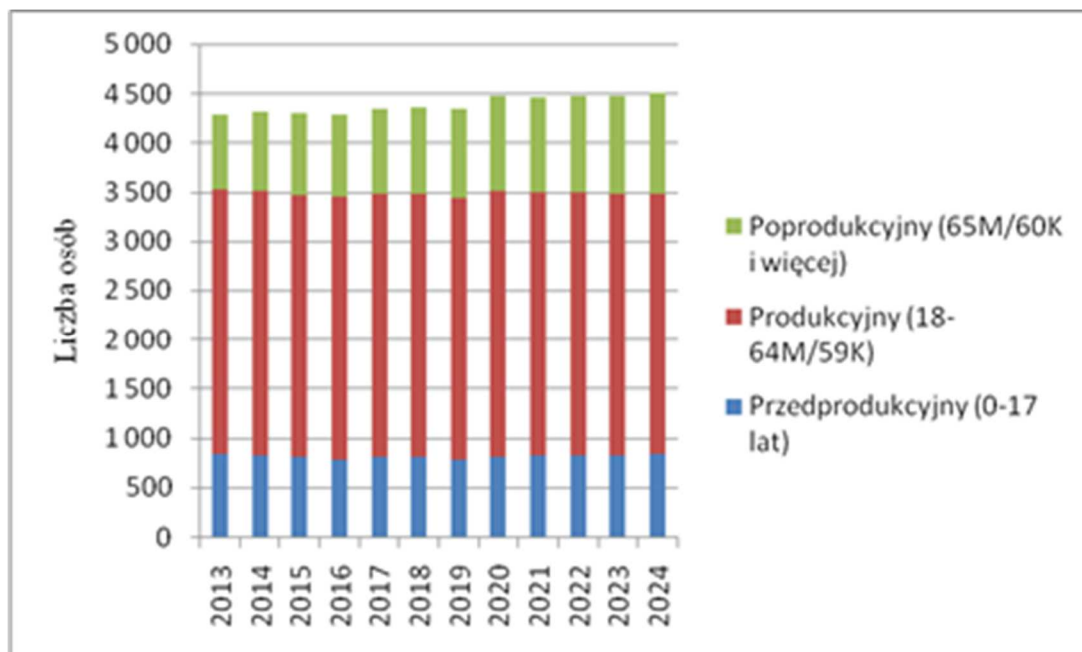
Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Przedprodukcyjny (0-17 lat)	841	832	815	794	823	814	789	820	828	834	834	849
Produkcyjny (18-64M/59K)	2 680	2 681	2 653	2 660	2 655	2 667	2 653	2 686	2 677	2 665	2 650	2631
Poprodukcyjny (65M/60K i więcej)	770	807	829	839	859	873	905	962	961	976	988	1019
w procentach ogółu ludności												
Przedprodukcyjny (0-17 lat)	19,8	19,3	19,0	18,5	19,2	18,7	18,2	18,3	18,5	18,7	18,7	18,9
Produkcyjny (18-64M/59K)	63,1	62,1	61,7	61,9	61,8	61,3	61,2	60,0	59,8	59,6	59,4	58,5
Poprodukcyjny (65M/60K i więcej)	18,1	18,7	19,3	19,5	20,0	20,1	20,9	21,5	21,5	21,8	22,1	22,6
Wybrane grupy funkcjonalne - osób												
0-2 lat	115	113	114	126	150	145	136	119	125	134	133	114
3-6 lat	202	201	201	174	157	169	163	194	196	193	190	183

7-14 lat	363	364	346	333	359	361	366	372	383	393	394	407
15-18 lat	219	207	207	213	203	194	185	173	165	161	162	175
w procentach ogółu ludności												
0-2 lat	2,71	2,62	2,65	2,93	3,49	3,33	3,14	2,66	2,79	3,00	2,98	2,53
3-6 lat	4,75	4,66	4,67	4,05	3,66	3,88	3,76	4,34	4,38	4,32	4,26	4,07
7-14 lat	8,54	8,44	8,05	7,75	8,36	8,29	8,44	8,32	8,56	8,79	8,83	9,05
15-18 lat	5,15	4,80	4,81	4,96	4,73	4,46	4,27	3,87	3,69	3,60	3,63	3,89

Źródło: BDL GUS

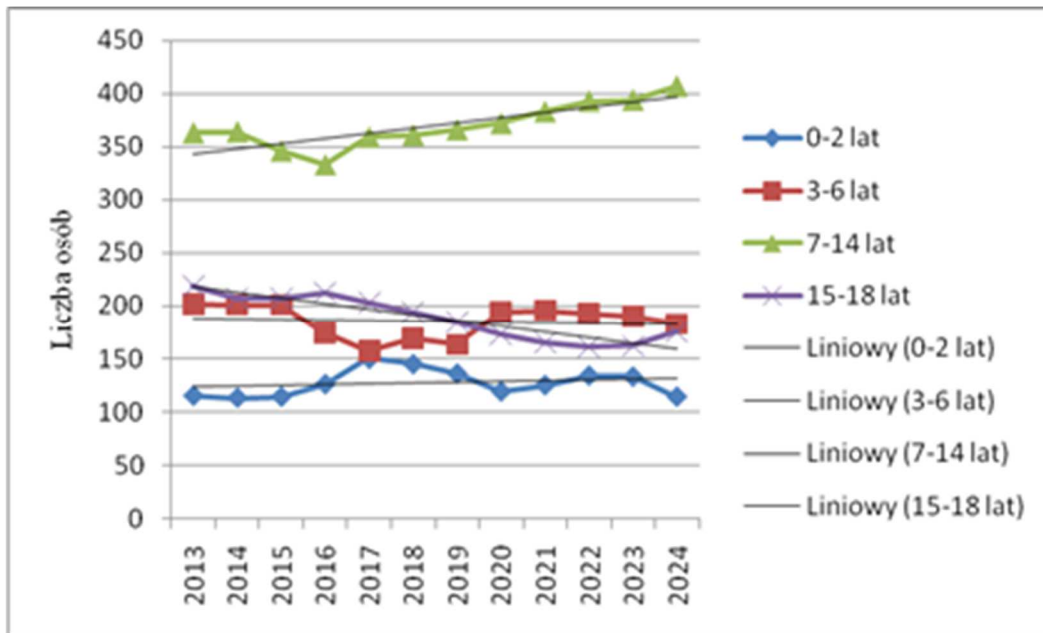
W strukturze według ekonomicznych grup wieku w latach 2013 - 2024 obserwuje się w gminie zmniejszenie zarówno ilości w liczbach bezwzględnych, jak i udziału w ogólnej liczbie ludności, grupy wieku przedprodukcyjnego i produkcyjnego i dość znaczne zwiększenie generacji w wieku poprodukcyjnym. Są to zmiany niekorzystne, gdyż na każdą osobę pracującą przypada coraz więcej osób niepracujących.

Rysunek 40. Struktura ludności gminy według ekonomicznych grup wieku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Rysunek 41. Struktura ludności według funkcjonalnych grup wieku



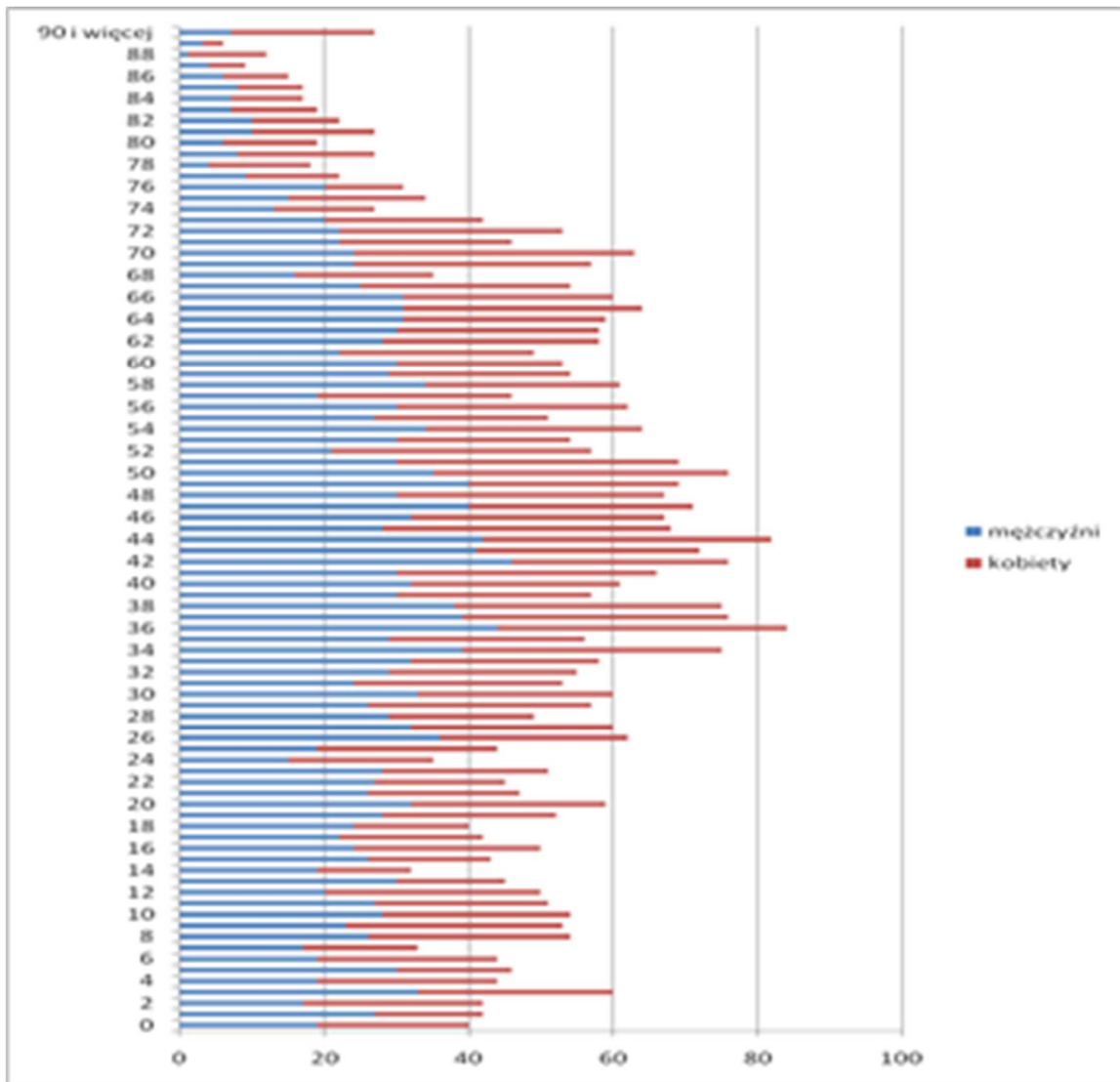
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Z przedstawionych w tabeli i na wykresie danych wynika, że w badanym okresie liczba osób we wszystkich funkcjonalnych grupach wieku ulegała wahanom, przy czym w grupach wieku 7-14 lat i 0-2 lat zaobserwowano niewielką tendencję wzrostową, w wieku 15-18 lat tendencję spadkową, a w wieku 3-6 lat tendencja utrzymywała się na jednym poziomie.

Na wykresie poniżej zilustrowano strukturę wiekową ludności według pojedynczych roczników w podziale na mężczyzn i kobiety – na podstawie wyników NSP 2021 (narodowy spis powszechny).

Charakterystyczną cechą widoczną na wykresie jest niska liczebność roczników 0-34 lat, która jest o ponad 21% niższa od takiej samej liczby roczników w wieku 35-69 lat. W związku z tym w najbliższych latach należy się liczyć ze znacznym zmniejszaniem się generacji w wieku produkcyjnym, a wzrostem w wieku poprodukcyjnym.

Rysunek 42. Struktura wiekowa ludności według pojedynczych roczników i płci w 2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS – wyniki NSP 2021.

1.3. Ludność w wieku 13 lat i więcej wg poziomu wykształcenia i płci

Mieszkańcy gminy Kampinos charakteryzują się wyższym odsetkiem osób z wykształceniem wyższym oraz średnim i policealnym w stosunku do przeciętnego na wsi w województwie mazowieckim. Według danych NSP 2021 osoby z wyższym wykształceniem stanowią w gminie Kampinos 22,0 % generacji w wieku 13 lat i więcej (dla porównania - średnio na wsi w województwie mazowieckim 20,5 %). Odsetek osób z wykształceniem średnim i policealnym (35,9 %) jest również wyższy od średniego na wsi w województwie mazowieckim (32,5 %). Wśród osób z wykształceniem wyższym zdecydowanie przeważają kobiety. Wyższe wykształcenie posiadało 27,5 % kobiet, a tylko 16,5 % mężczyzn. Szczegółowe dane o poziomie wykształcenia ludności gminy przedstawiono w tabeli.

Tabela 10. Ludność w wieku 13 lat i więcej wg poziomu wykształcenia i płci

Poziom wykształcenia	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
ogółem	3 855	1 924	1 931	100	100	100

wyższe	848	317	531	22,0	16,5	27,5
średnie i policealne - ogółem	1 385	716	669	35,9	37,2	34,6
średnie i policealne - średnie ogólnokształcące	442	202	240	11,5	10,5	12,4
średnie i policealne - średnie zawodowe	847	479	368	22,0	24,9	19,1
zasadnicze zawodowe/branżowe	818	466	352	21,2	24,2	18,2
gimnazjalne	113	65	48	2,9	3,4	2,5
podstawowe ukończone	565	285	280	14,7	14,8	14,5
podstawowe nieukończone i bez wykształcenia szkolnego	106	62	44	2,7	3,2	2,3
nieustalony	20	13	7	0,5	0,7	0,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników NSP 2021 r.

1.4. Struktura ludności według stanu cywilnego i płci

Poniżej w tabeli zilustrowano strukturę ludności w wieku 15 lat i więcej według wieku i stanu cywilnego w gminie na tle na tle wskaźników średnich dla obszarów wiejskich województwa mazowieckiego.

Tabela 11. Ludność w wieku 15 lat i więcej wg stanu cywilnego i płci

Wyszczególnienie	Osób			% gmina Kampinos			% - wieś woj. maz.		
	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety
ogółem	3 778	1 875	1 903	100	100	100	100	100	100
kawalerowie, panny	982	587	395	26,0	31,3	20,8	27,4	33,2	21,6
żonaci, zameężne	2 289	1 148	1 141	60,6	61,2	60,0	58,8	59,2	58,5
wdowcy, wdowy	296	42	254	7,8	2,2	13,3	8,6	2,6	14,6
rozwiedzeni, rozwidzione	208	95	113	5,5	5,1	5,9	5,0	4,8	5,1
nieustalony	3	3	0	0,1	0,2	0,0	0,2	0,2	0,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników NSP 2021 r.

Z porównania wskaźników wynika, że dla gminy Kampinos są one niższe w odniesieniu do kawalerów i panien oraz wdowców i wdów, natomiast wyższe w odniesieniu do żonatych i zameężnych i nieco wyższe dla rozwiedzionych.

1.5. Liczba i struktura gospodarstw domowych¹

Według danych NSP z 2021 roku w gminie było 1 240 gospodarstw domowych z liczbą osób 4 365, co daje wskaźnik 3,52 osoby na jedno gospodarstwo. Strukturę tych gospodarstw według liczby osób i według składu rodzinnego przedstawiono poniżej w tabeli.

Tabela 12. Gospodarstwa domowe

Gospodarstwa domowe	Gosp.	Kampinos %	Woj. mazowieckie. %
Gospodarstwa domowe według liczby osób			
ogółem	1 240	100	100
1-osobowe	181	14,6	25,9
2-osobowe	260	21,0	25,6
3-osobowe	216	17,4	18,2
4-osobowe	262	21,1	15,8
5-osobowe i większe	321	25,9	14,5
ludność w gospodarstwach domowych	4 365		
przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym	3,52		
Gospodarstwa domowe według składu rodzinnego			
ogółem	1 240	100	100
jednorodzinne	793	64,0	54,5
dwurodzinne	192	15,5	8,1
trzy i więcej rodzinne	26	2,1	1,2
nierodzinne ogółem	229	18,5	36,2
nierodzinne 1 osobowe	181	14,6	26,0
nierodzinne wieloosobowe	48	3,9	10,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników NSP 2021 r.

W strukturze według liczby osób najwięcej było gospodarstw 5-osobowych i większych (25,9%), a według składu rodzinnego – jednorodzinnych (64,0%). Dla porównania w tabeli dodano wskaźniki średnie dla województwa mazowieckiego. Z porównania wynika, że w gminie Kampinos było więcej gospodarstw czteroosobowych oraz pięcioosobowych i większych, a według składu rodzinnego - rodzinnych, a znacznie mniej nierodzinnych.

1.6. Ruch naturalny i wędrownikowy ludności

W analizowanym okresie urodziło się w gminie 468 dzieci, a zmarło 548 osób, co daje ujemny przyrost naturalny (-80 osób, średni wskaźnik -1,63 na 1000 ludności). Szczegółowe dane dotyczące ruchu naturalnego w poszczególnych latach zamieszczono w tabeli i na wykresie.

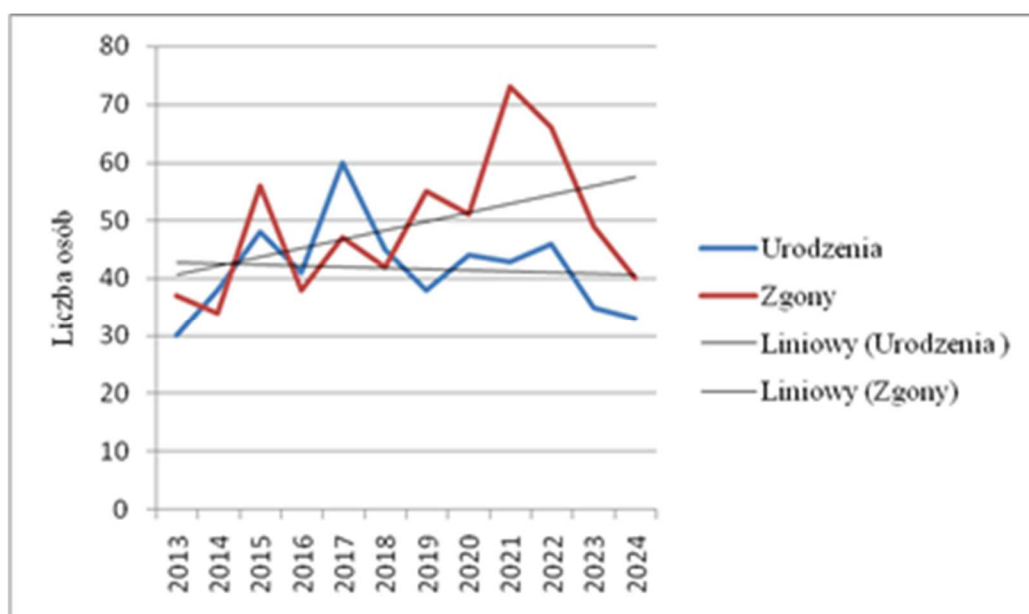
¹ Gospodarstwo domowe jest to zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się. Osoby samotne utrzymujące się samodzielnie tworzą jednoosobowe gospodarstwa domowe.

Tabela 13. Ruch naturalny ludności w gminie w latach 2013 - 2024

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem	Średnio
Urodzenia	30	38	48	41	60	45	38	44	43	46	35	33	468	43
Zgony	37	34	56	38	47	42	55	51	73	66	49	40	548	50
Przyrost naturalny	-7	4	-8	3	13	3	-17	-7	-30	-20	-14	-7	-80	-7
na 1000 ludności														
Urodzenia	7,06	8,81	11,16	9,54	13,98	10,34	8,76	9,84	9,61	10,29	7,84	7,33	107,23	9,75
Zgony	8,71	7,88	13,02	8,84	10,95	9,65	12,68	11,40	16,32	14,76	10,98	8,88	125,19	11,38
Przyrost naturalny	-1,65	0,93	-1,86	0,70	3,03	0,69	-3,92	-1,56	-6,71	-4,47	-3,14	1,55	-17,96	-1,63

Źródło: BDL GUS

Rysunek 43. Urodzenia i zgony w latach 2013 - 2024



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

W ruchu wędrownym w analizowanym okresie miała miejsce znaczna nadwyżka zameldowań nad wymeldowaniami na pobyt stały czyli dodatnie saldo migracji. W ruchu zagranicznym w całym okresie odnotowano tylko 11 zameldowań i trzy wymeldowania²², a więc ruch ten był niewielki. Szczegółowe dane dotyczące ruchu wędrownego przedstawiono w tabeli i na wykresie.

Tabela 14. Ruch wędrowny ludności w gminie w latach 2013-2024

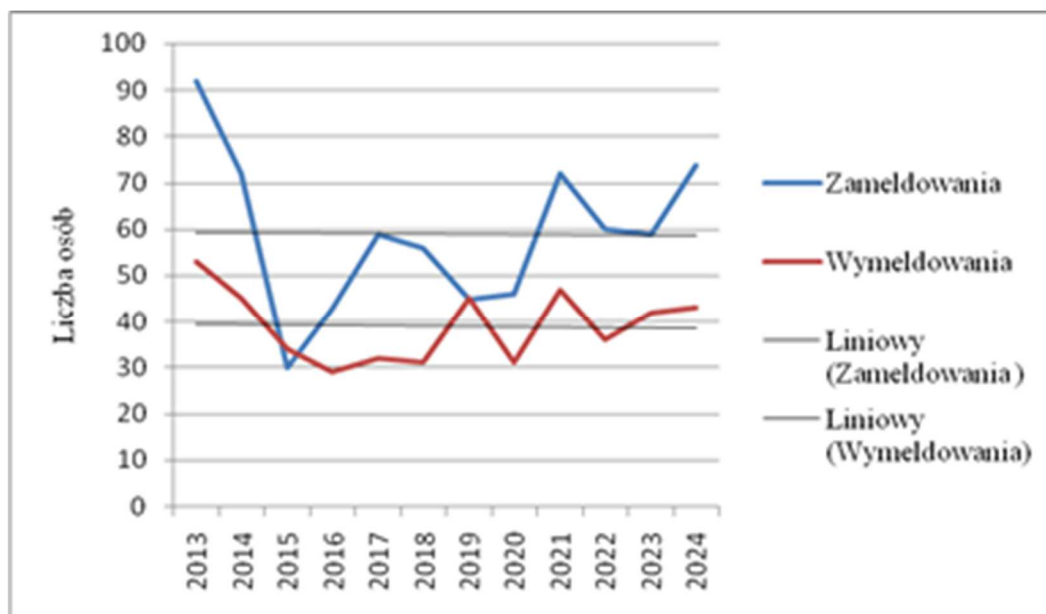
Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem	Średnio
Zameldowania	92	72	30	43	59	56	45	46	72	60	59	74	708	59
Wymeldowania	53	45	34	29	32	31	45	31	47	36	42	43	468	39

²² Brak danych za rok 2015

Saldo	39	27	-4	14	27	25	0	15	25	24	17	31	240	20
Saldo na 1000 ludności	9,2	6,3	-0,9	3,3	6,3	5,7	0,0	3,4	5,6	5,4	3,8	6,9	55,0	4,6

Źródło: BDL GUS

Rysunek 44. Zameldowania i wymeldowania na pobyt stały



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Przyrost ludności w gminie był efektem dodatniego salda migracji, rośnie w ostatnich latach, a przyrost naturalny był praktycznie zerowy.

1.7. Rozmieszczenie ludności i zmiany w rozmieszczeniu w latach 1988, 2002, 2011 i 2021

Gmina posiada 8 miejscowości statystycznych (dla których wyodrębniane są dane statystyczne). Liczbę ludności w tych miejscowościach zilustrowano w tabeli na podstawie danych z Narodowych Spisów Powszechnych z lat: 1988, 2002, 2011 i 2021.

Tabela 15. Liczba mieszkańców

Miejscowość	Liczba ludności według NSP				2021	2021	1988
	1988	2002	2011	2021	1988=100	R-m=100	R-m=100
Bromierzyk	28	18	0	0	0	0	0,74
Grabnik	71	77	81	85	119,7	1,90	1,88
Granica	0	0	27	24	0	0,54	0,00
Józefów	137	77	94	66	48,2	1,48	3,62
Kampinos	621	759	843	871	140,3	19,49	16,42
Kampinos A	232	377	441	489	210,8	10,94	6,13
Kirsztajnow	148	125	110	97	65,5	2,17	3,91

Komorów	274	286	308	338	123,4	7,56	7,24
Kwiatków	45	49	67	96	213,3	2,15	1,19
Łazy	248	251	255	287	115,7	6,42	6,56
Pasikonie	180	153	180	260	144,4	5,82	4,76
Podkampinos	157	180	199	214	136,3	4,79	4,15
Prusy	71	68	64	62	87,3	1,39	1,88
Skarbikowo	94	74	70	33	35,1	0,74	2,48
Stare Gnatowice	112	90	103	115	102,7	2,57	2,96
Strojec	137	142	138	156	113,9	3,49	3,62
Strzyżew	192	221	226	252	131,3	5,64	5,08
Szczytno	212	221	218	210	99,1	4,70	5,60
Wiejca	435	426	437	444	102,1	9,94	11,50
Wola Pasikońska	240	257	264	284	118,3	6,36	6,34
Zawady	82	78	83	84	102,4	1,88	2,17
Razem	3783	3956	4212	4468	118,1	100	100

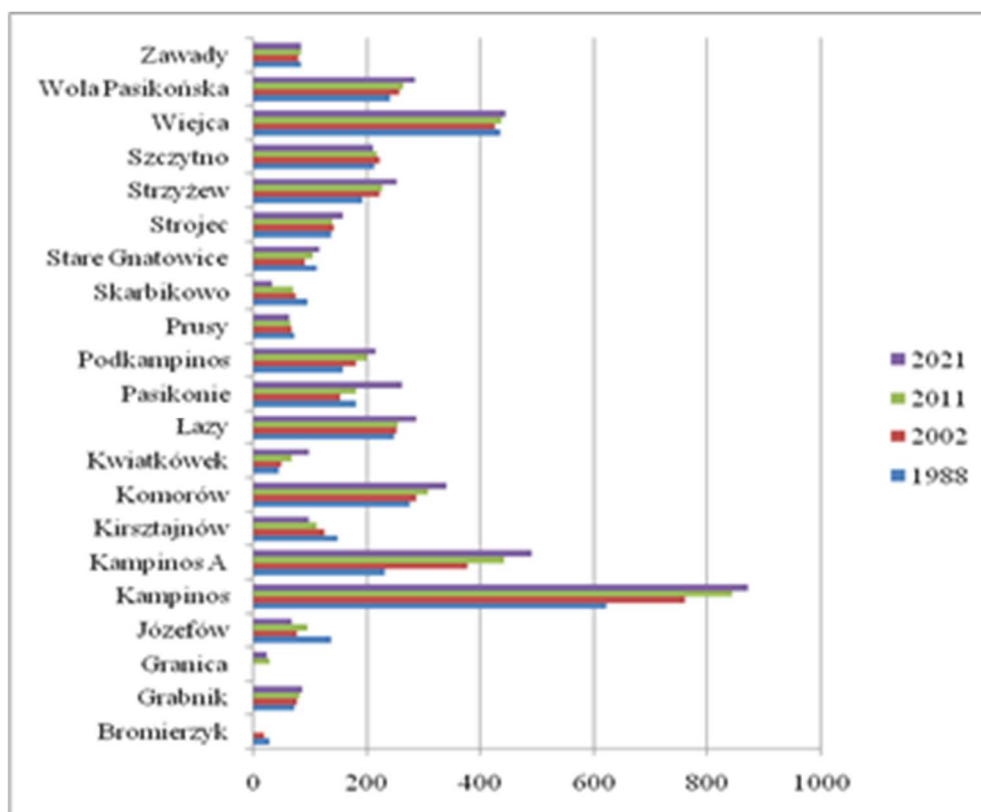
Źródło: BDL GUS

Najbardziej zaludnione miejscowości to (według stanu z NSP 2021 roku):

- **Kampinos** (871 osób, 19,5% ogółu mieszkańców gminy),
- Kampinos A (489 osób, 10,9%),
- Wiejca (444 osoby, 9,9%).

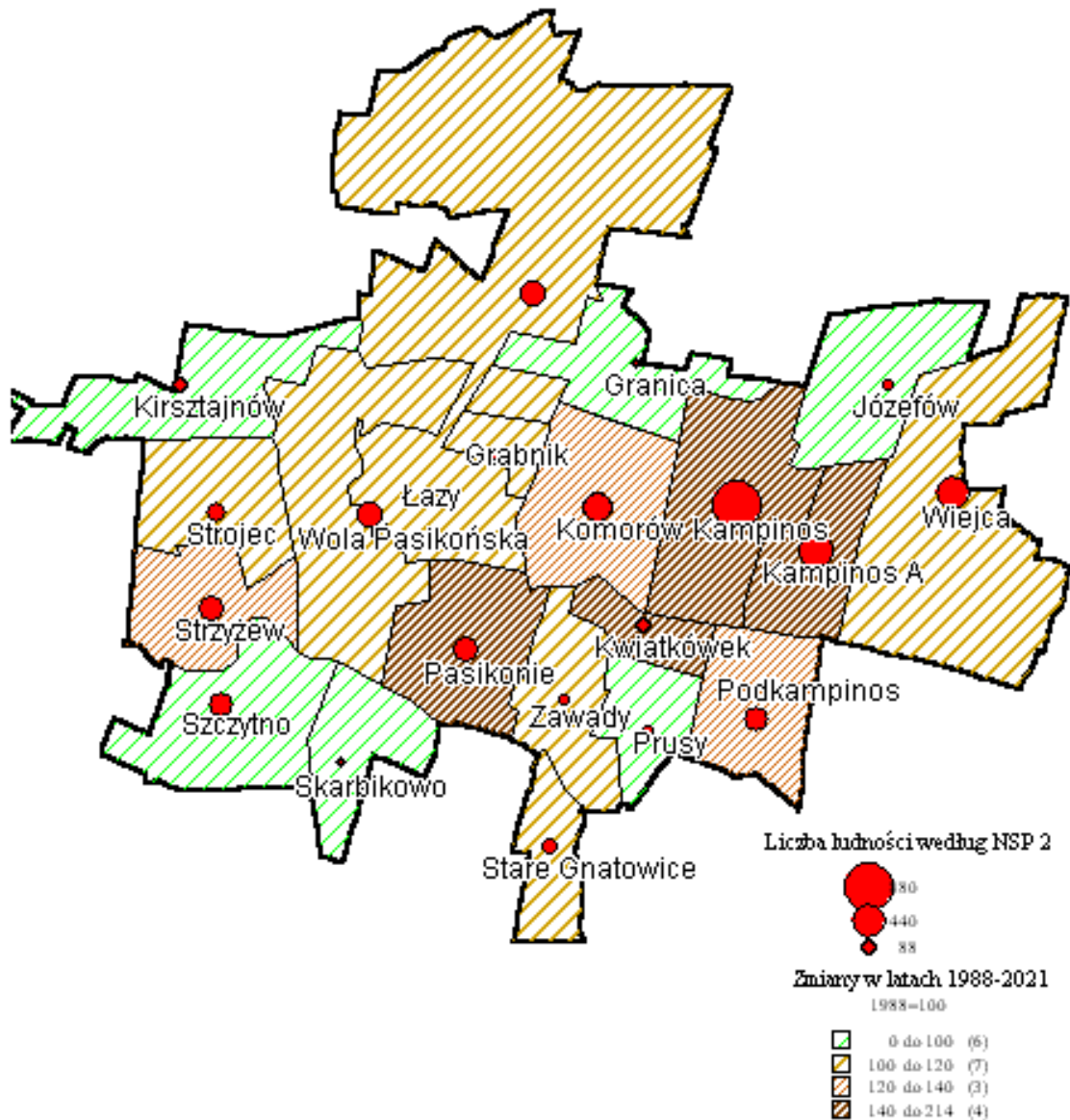
W latach 1988 - 2021 (według NSP), przy zwiększeniu liczby ludności w skali całej gminy o 18,1%, odnotowano ubytek w miejscowościach: Skarbikowo, Józefów, Kirsztajnow, Prusy i Szczytno. Zmiany liczby ludności poszczególnych wsi zilustrowano na wykresie i mapie.

Rysunek 45. Zmiany liczby mieszkańców w latach 1988 - 2021 według NSP.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Rysunek 46. Liczba ludności w 2021 roku i zmiany w latach 1988 - 2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

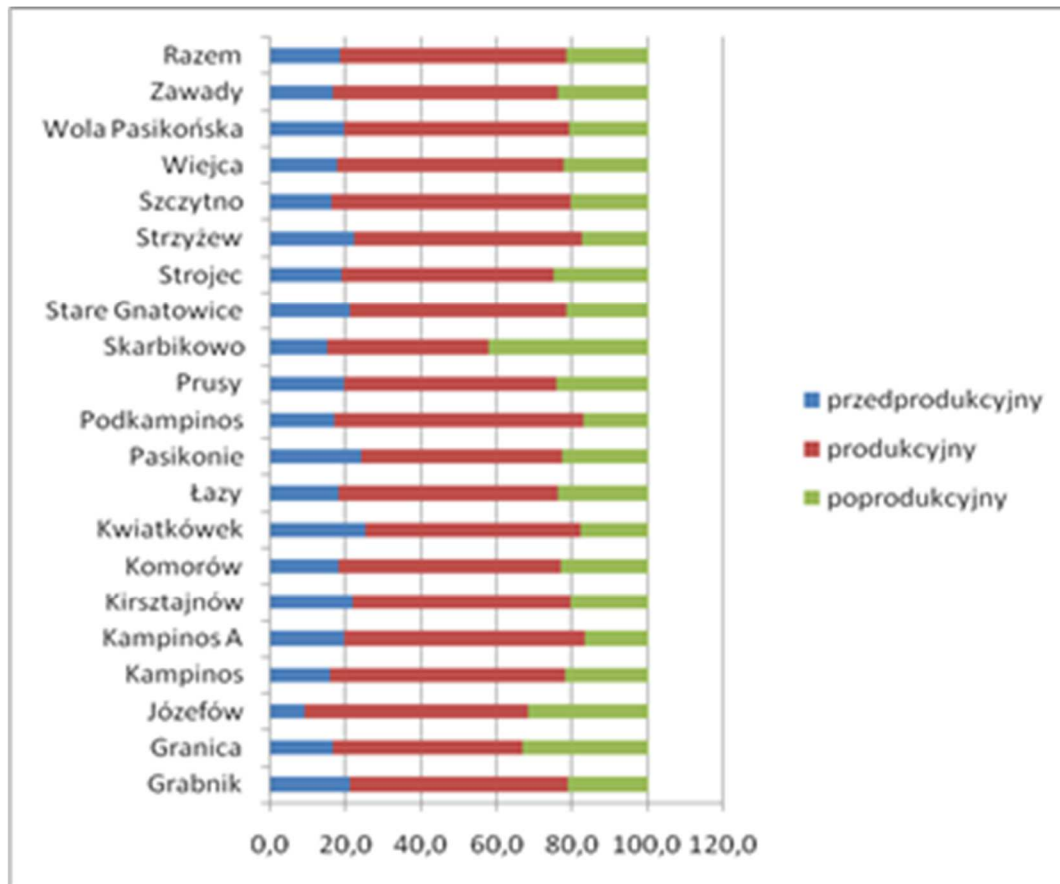
Z przedstawionej w tabeli, na wykresie i mapie struktury wiekowej wynika, że w skali całej gminy ludność jest już stosunkowo „młoda”, chociaż w kilku, głównie małych miejscowościach, jest już zaawansowany proces starzenia się ludności (wysokie odsetki osób w wieku poprodukcyjnym: Skarbikowo, Granica, Józefów).

Tabela 16. Liczba i struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w 2021 roku

Miejscowość	Ogółem osób	Grupy wieku			Grupy wieku		
		przedprodukcyjny	produkcyjny	poprodukcyjny	przedprodukcyjny	produkcyjny	poprodukcyjny
		w osobach			w procentach %		
Grabnik	85	18	49	18	21,2	57,6	21,2
Granica	24	4	12	8	16,7	50,0	33,3
Józefów	66	6	39	21	9,1	59,1	31,8
Kampinos	871	137	542	192	15,7	62,2	22,0
Kampinos A	489	96	311	82	19,6	63,6	16,8
Kirsztajnow	97	21	56	20	21,6	57,7	20,6
Komorów	339	61	200	78	18,0	59,0	23,0
Kwiatków	96	24	55	17	25,0	57,3	17,7
Łazy	287	52	166	69	18,1	57,8	24,0
Pasikonie	260	62	139	59	23,8	53,5	22,7
Podkampinos	214	36	141	37	16,8	65,9	17,3
Prusy	62	12	35	15	19,4	56,5	24,2
Skarbikowo	33	5	14	14	15,2	42,4	42,4
Stare Gnatowice	115	24	66	25	20,9	57,4	21,7
Strojec	156	29	88	39	18,6	56,4	25,0
Strzyżew	252	56	152	44	22,2	60,3	17,5
Szczytno	210	34	133	43	16,2	63,3	20,5
Wiejca	444	79	266	99	17,8	59,9	22,3
Wola Pasikońska	284	55	170	59	19,4	59,9	20,8
Zawady	84	14	50	20	16,7	59,5	23,8
Razem	4468	825	2684	959	18,5	60,1	21,5

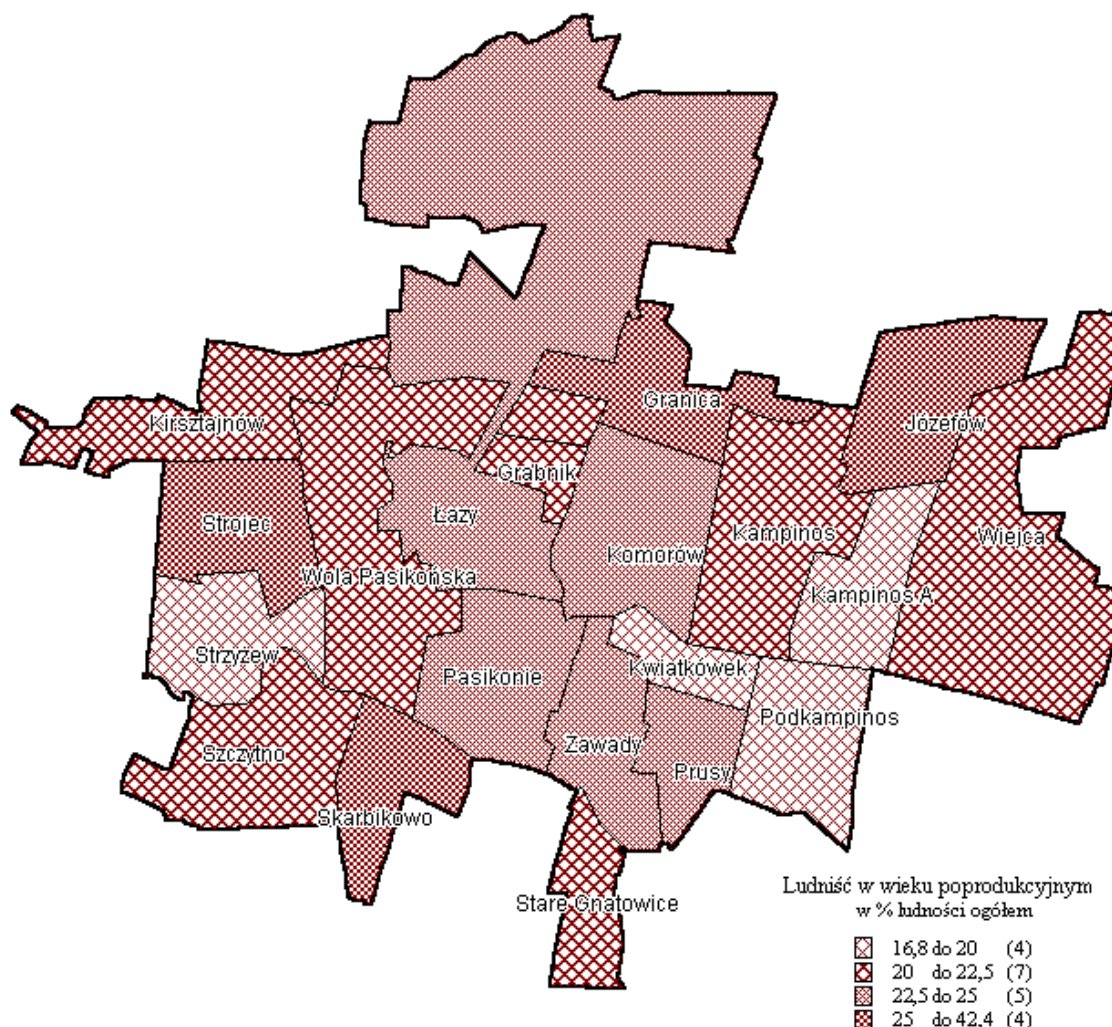
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników NSP 2021. Objaśnienia do grup wieku: przedprodukcyjny: 0-17 lat, produkcyjny: 18-59K/64M, poprodukcyjny: 60K/65M i więcej

Rysunek 47. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w 2021 roku w procentach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NSP 2021

Rysunek 48. Ludność w wieku poprodukcyjnym w 2021 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NSP 2021

Wybrane analizy ekonomiczne i społeczne

1.8. Rynek pracy

W latach 2013-2021 liczba pracujących na terenie gminy mieściła się w przedziale od 614 do 737 osób z tendencją rosnącą. Stan na koniec 2021 roku był o 13,5 % wyższy niż w roku wyjściowym 2013. Wśród zatrudnionych zdecydowanie przeważają mężczyźni. Szczegółowe dane w tym zakresie ilustruje tabela poniżej.

Tabela 17. Liczba pracujących. Stan na 31.12

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Mężczyźni	329	341	351	421	355	442	431	434	441
Kobiety	285	292	306	282	271	295	283	280	256

Razem	614	633	657	703	626	737	714	714	697
	100	103,1	107,0	114,5	102,0	120,0	116,3	116,3	113,5
pracujący na 1000 ludności ogółem	143	147	153	164	144	169	164	160	156
pracujący na 1000 ludności w wieku produkcyjnym	-	236,1	247,6	264,3	235,8	276,3	269,1	265,8	260,4

Źródło: BDL GUS

Dane za lata 2022 – 2024 są nieporównywalne z danymi za poprzednie lata ze względu na zmianę metody ich zbierania. Dane za lata 2022 - 2024 są publikowane według innego podziału niż PKD i są nieporównywalne z danymi za poprzednie lata ze względu na zmianę metody ich zbierania. Z tego powodu zaprezentowano je osobno.

Tabela 18. Liczba pracujących w latach 2022 i 2023

Wyszczególnienie		2023	2024
Pracujący w gospodarce narodowej wg płci i siedziby pracy głównej	ogółem	1140	1 163
Pracujący w gospodarce narodowej wg płci i siedziby pracy głównej	mężczyźni	738	753
Pracujący w gospodarce narodowej wg płci i siedziby pracy głównej	kobiety	402	410
Pracujący w gospodarce narodowej wg sektorów ekonomicznych i miejsca zamieszkania	ogółem	2 098	2 053
Pracujący w gospodarce narodowej wg sektorów ekonomicznych i miejsca zamieszkania	sektor rolniczy	235	228
Pracujący w gospodarce narodowej wg sektorów ekonomicznych i miejsca zamieszkania	sektor przemysłowy	523	510
Pracujący w gospodarce narodowej wg sektorów ekonomicznych i miejsca zamieszkania	sektor usługowy	1 340	1 315

Źródło: BDL GUS

W tabeli pokazano dwie kategorie pracujących: według siedziby pracy głównej i według miejsca zamieszkania. Pracujący według siedziby pracy głównej to pracujący na terenie gminy (mieszkańcy i osoby przyjeżdżające do pracy spoza gminy).

Na koniec 2024 roku było ich 1163 osoby (o 23 osoby więcej niż w poprzednim roku). W tej zbiorowości zdecydowanie przeważają mężczyźni. Pracujący według miejsca zamieszkania to mieszkańcy gminy pracujący na terenie swojej gminy jak i wyjeżdżający do pracy poza jej teren. Ich liczba na koniec 2024 roku wynosiła 2053 osoby (o 45 mniej niż rok wcześniej). W sektorze rolniczym pracowało 11,1 % tej zbiorowości, w sektorze przemysłowym 24,8 % i w sektorze usługowym 64,1 %. Różnicę pomiędzy pracującymi według miejsca zamieszkania a pracującymi według siedziby pracy głównej, która na koniec 2024 roku wynosiła 890 osób, można uznać za saldo codziennych dojazdów do pracy.

Liczba zarejestrowanych bezrobotnych obniżyła się w latach 2013 - 2024 ze 184 do 49 osób. Udział zarejestrowanych bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym według

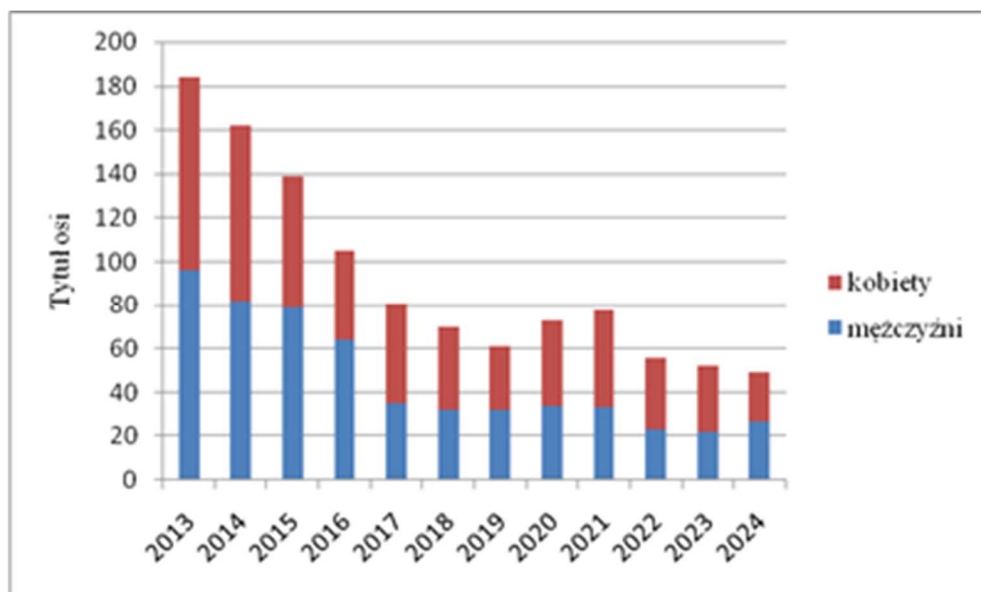
stanu na koniec 2024 roku wynosił 1,9 % (1,9 % wśród mężczyzn i 1,8 % wśród kobiet), co oznacza niski poziom bezrobocia. Szczegółowe dane przedstawiono w tabeli i na wykresie poniżej.

Tabela 19. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wyszczególnienie	osób											
ogółem	184	162	139	105	81	70	61	73	78	56	52	49
mężczyźni	96	82	79	64	35	32	32	34	33	23	22	27
kobiety	88	80	60	41	46	38	29	39	45	33	30	22
	Udział w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %											
ogółem	6,9	6,0	5,2	3,9	3,1	2,6	2,3	2,7	2,9	2,1	2,0	1,9
mężczyźni	6,7	5,8	5,6	4,5	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	1,6	1,5	1,9
kobiety	7,0	6,3	4,8	3,3	3,7	3,0	2,3	3,2	3,6	2,7	2,5	1,8

Źródło: BDL GUS

Rysunek 49. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych. Stan na 31.12.2024



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Brak jest aktualnych danych na ten temat codziennych dojazdów do pracy. Według NSP z 2011 roku liczba wyjazdów do pracy z gminy wynosiła 477, zaś przyjazdów do pracy 132. Na podstawie tych danych można stwierdzić, że wyjazdy do pracy miały istotny wpływ na sytuację na rynku pracy w gminie.

1.9. Podmioty gospodarcze

Liczba podmiotów gospodarczych ogółem wpisanych do rejestru REGON według stanu na koniec roku w latach 2013 - 2024 wykazywała tendencję rosnącą od 420 na początku tego okresu do 547 na koniec (przy niewielkim obniżeniu w latach 2014 i 2017), co zilustrowano w tabeli i na

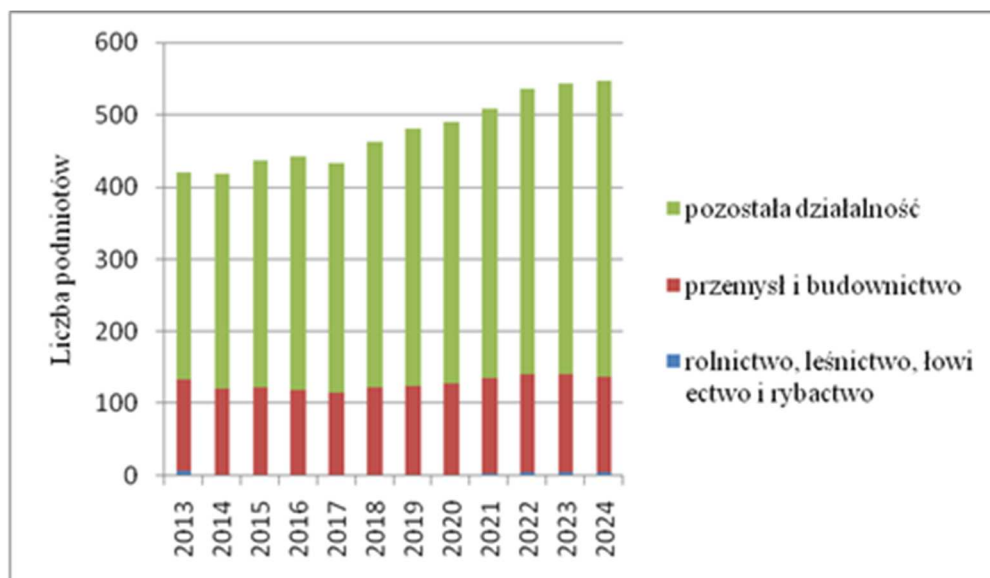
wykręsie poniżej. Dominują podmioty o zatrudnieniu do 9 osób. Na koniec 2024 roku było 12 podmiotów o zatrudnieniu 10 - 49 osób i 3 o zatrudnieniu 50 - 249 osób.

Tabela 20. Podmioty gospodarki narodowej według klas wielkości i grup rodzajów działalności

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ogółem	420	418	437	443	434	463	482	490	509	536	544	547
0 - 9	403	400	419	425	417	446	465	474	492	519	529	533
10 do 49	14	15	15	15	14	14	14	13	13	13	12	11
50 do 249	2	2	2	2	2	3	3	3	4	4	3	3
250 do 999	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Grupa rodzajów działalności												
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	7	2	2	2	2	2	2	2	3	5	5	5
przemysł i budownictwo	126	118	121	117	114	121	123	126	132	136	135	132
pozostała działalność	287	298	314	324	318	340	357	362	374	395	404	410
ogółem - 2013=100	100	99,5	104,0	105,5	103,3	110,2	114,8	116,7	121,2	127,6	129,5	130,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Rysunek 50. Liczba podmiotów gospodarczych według grup rodzajów działalności



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Należy stwierdzić, że ogólna liczba zarejestrowanych podmiotów w gminie jest relatywnie wysoka. Wskaźnik w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w końcu 2024 roku wyniósł 122, a na 1000 osób w wieku produkcyjnym 205,3. Przyrost w latach 2013 - 2024 wyniósł 127 to jest 30,2%.

Dominują podmioty o zatrudnieniu 0-9 osób, których w końcu 2024 roku było 533, a ponadto 11 podmiotów o zatrudnieniu 10-49 osób i 3 o zatrudnieniu 50-249 osób. W strukturze według grup

rodzajów działalności dominuje pozostała działalność. Podmioty z grupy przemysł i budownictwo stanowiły 24,1% ogólnej liczby.

W roku 2013, 13 podmiotów było zaliczonych do sektora publicznego, w roku 2024 liczba ta zmniejszyła się do 11. Strukturę podmiotów według sektorów własnościowych ilustruje tabela poniżej.

Tabela 21. Podmioty według sektorów własnościowych

Podmioty wg sektorów własnościowych	2013	2024	2023	Różnica	2013=100	2024 w %	2023 w %
podmioty gospodarki narodowej ogółem	420	547	544	124	129,5	100	100
sektor publiczny - ogółem	13	11	11	-2	84,6	2,01	2,02
sektor publiczny - państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	9	7	7	-2	77,8	1,28	1,29
sektor prywatny - ogółem	407	528	525	118	129,0	96,53	96,51
sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	329	421	418	89	127,1	76,97	76,84
sektor prywatny - spółki handlowe	26	37	40	14	153,8	6,76	7,35
sektor prywatny - spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	5	3	3	-2	60,0	0,55	0,55
sektor prywatny - spółdzielnie	2	0	0	-2	0,0	0,00	0,00
sektor prywatny - fundacje	1	4	3	2	300,0	0,73	0,55
sektor prywatny - stowarzyszenia i organizacje społeczne	13	18	18	5	138,5	3,29	3,31

Źródło: BDL GUS; wyliczenia własne

Najliczniejszą grupę podmiotów stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Ich udział w ogólnej liczbie na koniec 2023 roku wynosił 76,84 %. Ich udział w ogólnej liczbie na koniec 2024 roku wynosił 76,97 %.

Strukturę osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD w roku 2013, 2023 i 2024 przedstawiono w tabeli i na wykresie. Sekcje zostały uporządkowane w kolejności od największej do najmniejszej liczby podmiotów w roku 2024.

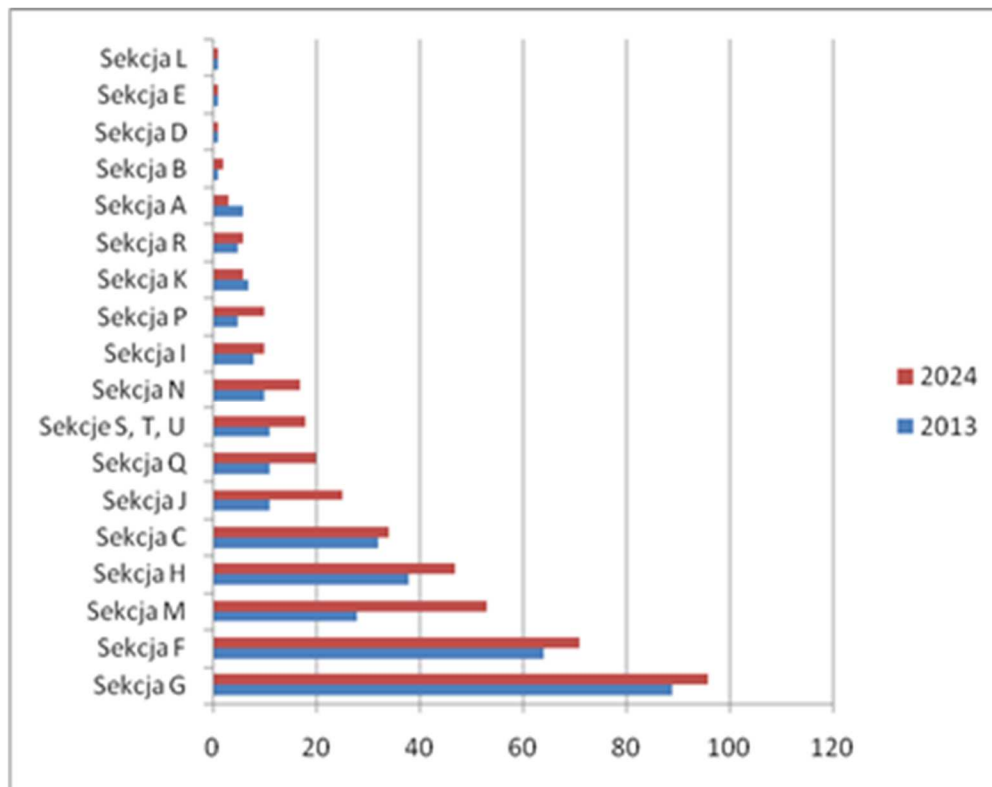
Tabela 22. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD

Sekcje	2013	2023	2024	2013=100
Sekcja D	1	1	96	100,0
Sekcja E	1	1	71	100,0
Sekcja L	1	1	53	100,0
Sekcja B	1	2	47	200,0
Sekcja A	6	3	34	50,0
Sekcja K	7	5	25	71,4

Sekcja R	5	6	20	120,0
Sekcja P	5	9	18	180,0
Sekcja I	8	10	17	125,0
Sekcja N	10	15	10	150,0
Sekcje S, T, U	11	18	10	163,6
Sekcja Q	11	20	6	181,8
Sekcja J	11	25	6	227,3
Sekcja C	32	36	3	112,5
Sekcja H	38	47	2	123,7
Sekcja M	28	55	1	196,4
Sekcja F	64	71	1	110,9
Sekcja G	89	93	1	104,5
ogółem	329	418	421	127,1

Źródło: BDL GUS; uwaga: pełny opis sekcji zawiera niżej zamieszczony schemat klasyfikacji PKD 2007

Rysunek 51. Liczba podmiotów osób fizycznych według sekcji PKD



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Z przedstawionych danych wynika, że w gminie dominują podmioty z sekcji G obejmującej handel hurtowy i detaliczny i naprawę pojazdów samochodowych, włączając motocykle oraz F - budownictwo. Największy przyrost liczby zarejestrowanych podmiotów w latach 2013 - 2024 (o 25) zanotowano w sekcji M.

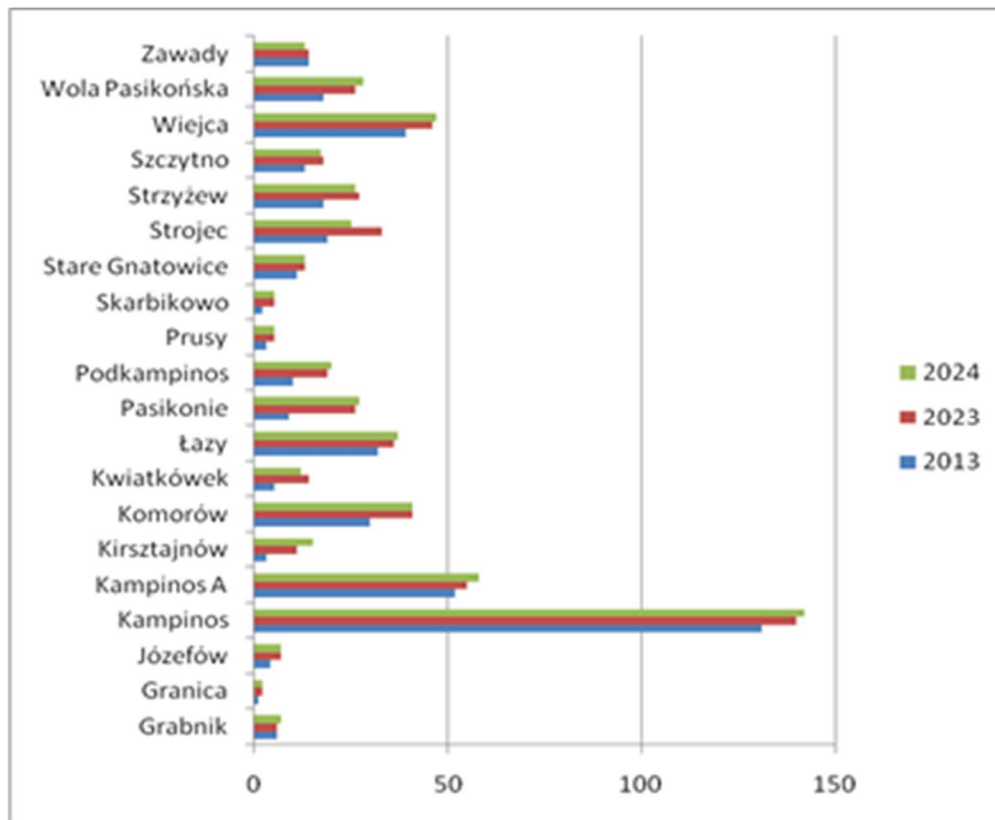
Liczbę podmiotów ogółem w poszczególnych miejscowościach w latach 2013, 2023 i 2024 przedstawiono w tabeli, na wykresie i schemacie poniżej.

Tabela 23. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych według miejscowości

Miejscowość	2013	2023	2024	w tym		Różnica 2024- 2013	2024 2013=100
				przemysł i budownictwo	10 i w. pr.		
Grabnik	6	6	7	2	0	1	116,7
Granica	1	2	2	0	0	1	200,0
Józefów	4	7	7	0	0	3	175,0
Kampinos	131	140	142	25	9	11	108,4
Kampinos A	52	55	58	15	0	6	111,5
Kirsztajnow	3	11	15	3	0	12	500,0
Komorów	30	41	41	8	0	11	136,7
Kwiatkówek	5	14	12	0	0	7	240,0
Łazy	32	36	37	14	4	5	115,6
Pasikonie	9	26	27	7	0	18	300,0
Podkampinos	10	19	20	4	0	10	200,0
Prusy	3	5	5	1	0	2	166,7
Skarbikowo	2	5	5	2	0	3	250,0
Stare Gnatowice	11	13	13	2	0	2	118,2
Strojec	19	33	25	10	0	6	131,6
Strzyżew	18	27	26	6	1	8	144,4
Szczytno	13	18	17	6	0	4	130,8
Wiejca	39	46	47	20	0	8	120,5
Wola Pasikońska	18	26	28	5	0	10	155,6
Zawady	14	14	13	2	0	-1	92,9
Razem	420	544	547	132	14	127	130,2

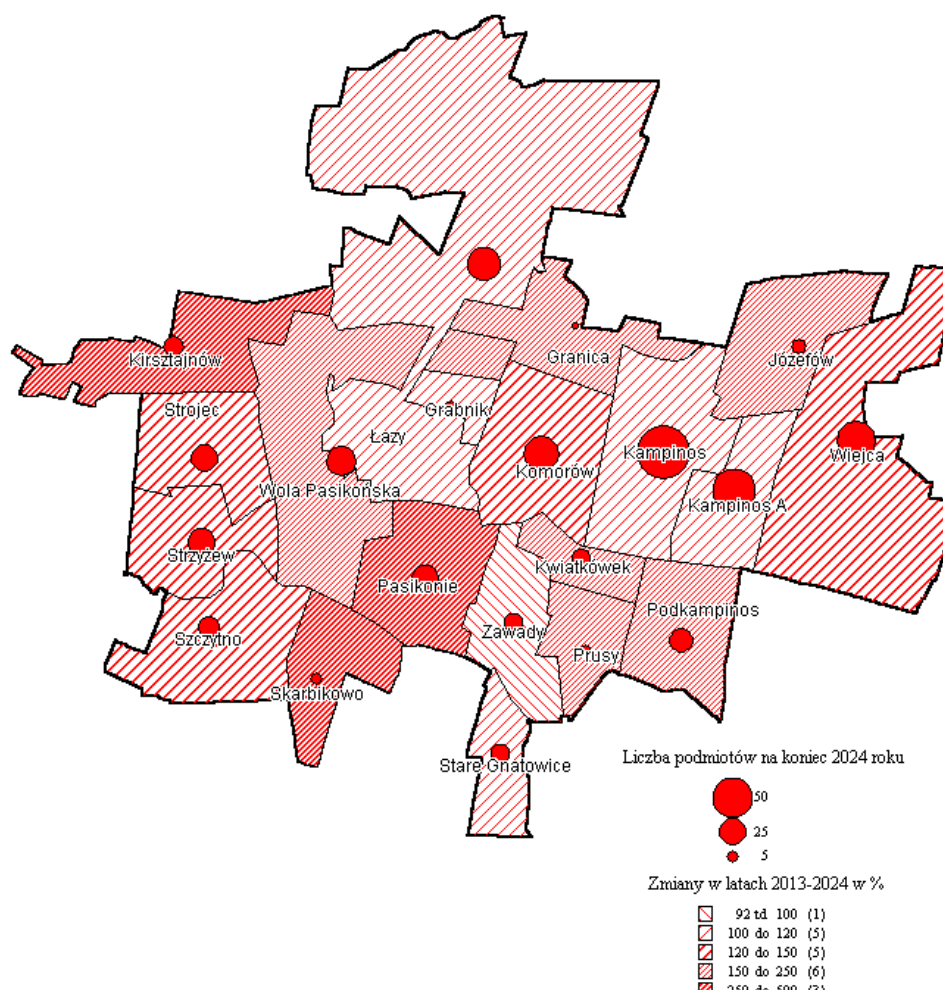
Źródło: BDL GUS; wyliczenia własne.

Rysunek 52. Zarejestrowane podmioty gospodarcze według miejscowości



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Rysunek 53. Liczba podmiotów na koniec 2023 roku i zmiany w latach 2013 – 2024



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Według stanu na koniec 2023 roku najwięcej podmiotów było zarejestrowanych: we wsi gminnej Kampinos (140 to jest 25,7% ogólnej liczby w gminie) i w Kampinosie A (55). W pozostałych miejscowościach liczba podmiotów mieściła się w przedziale od 2 (Granica) do 46 (Wiejca). Według stanu na koniec 2024 roku najwięcej podmiotów było zarejestrowanych: we wsi gminnej Kampinos (142 to jest 26,0% ogólnej liczby w gminie) i w Kampinosie A (58). W pozostałych miejscowościach liczba podmiotów mieściła się w przedziale od 2 (Granica) do 47 (Wiejca).

1.10. Rolnictwo

W produkcji rolnej od wielu lat zachodzą istotne zmiany. Zmieniają się takie cechy, jak liczba i struktura obszarowa gospodarstw, użytkowanie gruntów i powierzchnia zasiewów, pogłowie zwierząt gospodarskich, źródła dochodów ludności rolniczej. Zmiany te przeanalizowano w oparciu o wyniki

Powszechnych Spisów Rolniczych z lat: 2002, 2010 i 2020. Wskazują one na następujące tendencje:

- zmniejszenie się ogólnej liczby gospodarstw rolnych z 802 w roku 2002 do 409 w 2020 to jest niemal o połowę,
- zmniejszenie spisanej powierzchni ogólnej gruntów w gospodarstwach rolnych w tym samym czasie z 4,3 do 3,5 tys. ha (o 17,4 %), w tym powierzchni użytków rolnych z 3,9 do 3,3 tys. ha (o 17,0 %),
- powolny proces koncentracji ziemi w większych gospodarstwach o czym świadczy wzrost przeciętnej powierzchni gospodarstw z 5,27 ha do 8,65 ha, w tym użytków rolnych z 4,84 ha do 7,97 ha i wzrost ogólnej powierzchni gruntów w gospodarstwach o powierzchni użytków rolnych 10 ha i więcej z 1837 ha do 2075 ha oraz zwiększenie udziału tej grupy obszarowej w ogólnej powierzchni gruntów w gminie z 42,9 % do 58,6 %,
- zmniejszenie się powierzchni sadów ze 192 ha w 2002 roku do 136 ha w 2020 (o 29,1 %) i odpowiednio warzyw ze 186 ha do 67 ha (o 63,7 %),
- zmniejszenie pogłowia bydła z 911 do 636 sztuk tj. o 30,2 %, w tym krów z 542 do 292 sztuk tj. o 46,1 %, prawie całkowita likwidacja pogłowia trzody chlewnej z 1912 do 16 sztuk, zmniejszenie pogłowia kur z 3,93 do 1,82 tys. sztuk tj. o 53,8 %,
- zmniejszenie liczby gospodarstw posiadających zwierzęta gospodarskie; w 2020 roku z 409 gospodarstw rolnych w gminie zaledwie 53 posiadało bydło, w tym 39 krowy, 3 trzodę chlewną i 69 drób,
- liczba ciągników rolniczych zwiększyła się z 379 w 2002 roku do 426 w 2010, a następnie zmalała do 385 w roku 2020 to jest o 9,6 % w stosunku do 2010 roku,
- w 2010 roku odnotowano dość niski poziom nawożenia mineralnego – 71,3 kg NPK i 12,5 kg CaO na 1 hektar użytków rolnych; w 2020 roku był on już znacznie wyższy: 99,3 kg NPK i 70,2 kg CaO,
- mimo niepełnej porównywalności danych spisowych można wywnioskować, że w gospodarstwach domowych na wsi zwiększa się znaczenie dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej i z pracy najemnej.

Wybrane dane z Powszechnych Spisów Rolniczych z 2002, 2010 i 2020 roku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 24. Wybrane dane z Powszechnych Spisów Rolniczych z lat: 2002, 2010 i 2020

Wyszczególnienie	PSR 2002	PSR 2010	PSR 2020	2020 2002=100	2020 2010=100
Liczba gospodarstw rolnych ogółem	812	579	409	50,4	70,6
z tego według powierzchni użytków rolnych w ha:					
do 1	179	86	15	8,4	17,4
1 do 5	361	283	204	56,5	72,1
5 do 10	169	118	98	58,0	83,1
10 do 15	51	52	43	84,3	82,7
15 i więcej	52	40	49	94,2	122,5
Ogólna powierzchnia gospodarstw w ha	4283	3 740	3540	82,6	94,7
z tego według powierzchni użytków rolnych w ha:					
do 1	97	74	35	35,8	46,6
1 do 5	1065	888	661	62,1	74,4
5 do 10	1283	903	770	60,0	85,2
10 i więcej	1837	1 874	2075	113,0	110,7
10 do 15	b.d.	680	549	b.d.	80,8
15 i więcej	b.d.	1 194	1526	b.d.	127,8
15 i więcej w % ogółem	b.d.	31,9	43,1	b.d.	135,0
Użytki rolne razem w ha:	3927	3 387	3 261	83,0	96,3
grunty orne	2946	2300	2530	85,9	110,0
użytki zielone	789	769	559	70,8	72,7
sady	192	155	136	70,9	88,1
Lasy i grunty leśne	142	113	80	56,0	70,1
Powierzchnia zasiewów razem w ha:	2380	2 146	2 517	105,8	117,3
zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi	1639	1 414	1 350	82,3	95,5
kukurydza	45	57	281	623,8	494,6
ziemniaki	380	384	424	111,6	110,4
warzywa	186	113	67	36,3	59,4
Pogłowie zwierząt sztuk:					
bydło	911	728	636	69,8	87,4
w tym krowy	542	394	292	53,9	74,1
trzoda chlewna	1 912	702	16	0,8	2,3
drób ogółem	b.d.	5 489	2 299	b.d.	41,9
drób kurzy razem	3928	4 500	1 816	46,2	40,4
Liczba gospodarstw posiadających:					
bydło	211	101	53	25,1	52,5

w tym krowy	190	82	39	20,5	47,6
trzoda chlewna	160	55	3	1,9	5,5
drób ogółem	b.d.	186	69	b.d.	37,1
drób kurzy razem	b.d.	178	64	b.d.	36,0
bez zwierząt gospodarskich	527	339		0,0	0,0
Liczba ciągników w gospodarstwach rolnych	379	426	385	101,6	90,4
Liczba kombajnów zbożowych	18	b.d.	29	161,1	b.d.
Liczba kombajnów ziemniaczanych	69	b.d.	82	118,8	b.d.
Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w ha:					
powierzchnia ogólna	5,27	6,46	8,65	164,0	133,9
w tym użytki rolne	4,84	5,85	7,97	164,8	136,2
Zużycie nawozów mineralnych: - NPK/1 ha	b.d.	71,3	99,3	b.d.	139,3
- CaO/1 ha	b.d.	12,5	70,2	b.d.	561,6
ogółem	b.d.	579	408	b.d.	70,5
z dochodem z działalności rolniczej	b.d.	519	408	b.d.	78,6
z dochodem z emerytury i renty	b.d.	126	109	b.d.	86,5
z dochodem z pozarolniczej działalności gospodarczej	b.d.	126	77	b.d.	61,1
z dochodem z pracy najemnej	b.d.	286	204	b.d.	71,3
z dochodem z innych niezarobkowych źródeł poza emeryturą i rentą	b.d.	14	32	b.d.	228,6

Źródło: BDL GUS; wyliczenia własne.

Z przedstawionych danych i zaobserwowanych trendów wynika, że w produkcji rolnej gminy zachodzą duże i szybkie zmiany. Syntetycznymi miernikami tych zmian może być zmniejszenie liczby gospodarstw rolnych o połowę, a w pozostałej połowie tylko mniej niż co dziesiąte posiada krowy. **Oznacza to, że większość tradycyjnej zabudowy zagrodowej faktycznie przestała być zagrodową, gdyż budynki inwentarskie i gospodarcze są puste.**

Z powyższego wynika wniosek, iż zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę zagrodową mogą zgłaszać nieliczne gospodarstwa decydujące się na powiększanie areалу gruntów i skali produkcji, które nie mają możliwości lokalizacji nowych, większych budynków w użytkowanych obecnie zagrodach. Ze względu na dużą uciążliwość takie tereny powinny być projektowane w oddaleniu od istniejącej zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej.

2. Prognoza ludności gminy Kampinos

2.1. Prognozowana liczba mieszkańców

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych

przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Niniejsze prognoza opiera się głównie na bazie danych statystycznych za lata 2013 - 2024, zawartych w bazie danych lokalnych (BDL) GUS. Wykorzystanie dość długiego przedziału czasowego pozwoliło na uchwycenie tendencji rozwojowych badanych zjawisk. W przypadku stanu ludności w skali gminy sięgnięto do danych dotyczących Narodowych Spisów Powszechnych od 1988 roku. Wykorzystano dostępne dane w przekroju miejscowości statystycznych w celu zobrazowania przestrzennego rozkładu badanych zjawisk.

Prognoza ludności gminy opiera się na najnowszej prognozie ludności GUS dla gmin do roku 2060. Dane z tej prognozy dla wybranych lat zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela 25. Prognoza ludności gminy Kampinos na lata 2022 - 2060

	2022*	2023	2025	2030	2035	2040	2043	2044	2045	2050	2055	2060
Grupa wieku	Liczba osób											
Ogółem	4 475	4 485	4 503	4 604	4 612	4 593	4 590	4 588	4 581	4 596	4 591	4 524
0-17	834	838	865	869	837	808	805	803	804	836	869	862
18-59/64	2 665	2 659	2 631	2 694	2 706	2 693	2 628	2 608	2 596	2 488	2 405	2 340
18-44	1 563	1 533	1 501	1 472	1 436	1 416	1 404	1 407	1 395	1 407	1 358	1 313
45-59/64	1 102	1 126	1 130	1 222	1 270	1 277	1 224	1 201	1 201	1 081	1 047	1 027
60+/65+	976	988	1 007	1 041	1 069	1 092	1 157	1 177	1 181	1 272	1 317	1 322
0-14	720	718	705	726	685	660	659	663	665	701	729	711
15-64	2 915	2 920	2 931	2 983	3 014	2 987	2 936	2 923	2 912	2 789	2 681	2 618
65+	840	847	867	895	913	946	995	1 002	1 004	1 106	1 181	1 195
80+	175	181	199	259	280	289	290	288	293	316	357	384
	ludności ogółem w procentach											
Ogółem	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
0-17	18,6	18,7	19,2	18,9	18,1	17,6	17,5	17,5	17,6	18,2	18,9	19,1
18-59/64	59,6	59,3	58,4	58,5	58,7	58,6	57,3	56,8	56,7	54,1	52,4	51,7
18-44	34,9	34,2	33,3	32,0	31,1	30,8	30,6	30,7	30,5	30,6	29,6	29,0
45-59/64	24,6	25,1	25,1	26,5	27,5	27,8	26,7	26,2	26,2	23,5	22,8	22,7
60+/65+	21,8	22,0	22,4	22,6	23,2	23,8	25,2	25,7	25,8	27,7	28,7	29,2
0-14	16,1	16,0	15,7	15,8	14,9	14,4	14,4	14,5	14,5	15,3	15,9	15,7
15-64	65,1	65,1	65,1	64,8	65,4	65,0	64,0	63,7	63,6	60,7	58,4	57,9
65+	18,8	18,9	19,3	19,4	19,8	20,6	21,7	21,8	21,9	24,1	25,7	26,4
80+	3,9	4,0	4,4	5,6	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,9	7,8	8,5

Źródło: BDL GUS

Prognozę ruchu naturalnego i wędrówkowego ludności do powyższej prognozy przedstawia kolejna tabela.

Tabela 26. Prognozowany ruch naturalny i wędrówkowy ludności

Rok	Ruch naturalny		Migracje wewnętrzne na pobyt stały		Migracje zagraniczne na pobyt stały	
	Urodzenia	Zgony	Napływ	Odływ	Imigracja	Emigracja
2023	36	42	63	50	5	2
2024	38	43	64	54	5	0
2025	37	45	64	54	6	0
2026	40	48	62	56	10	0
2027	37	43	62	55	31	0
2028	37	44	63	51	36	0
2029	37	49	62	57	24	0
2030	36	52	62	58	15	0
2031	36	46	61	52	14	0
2032	36	51	60	53	12	0
2033	35	50	60	58	9	0
2034	35	50	61	59	11	0
2035	35	53	59	55	11	0
2036	36	47	57	55	11	0
2037	36	55	55	53	11	0
2038	38	54	52	52	12	0
2039	36	52	50	53	12	0
2040	35	49	49	51	12	0
2041	40	47	46	51	12	0
2042	38	49	44	48	12	0
2043	41	45	42	50	12	0
2044	41	49	42	48	12	0
2045	40	49	42	52	12	0
2046	42	45	43	53	12	0
2047	41	49	42	50	13	0
2048	43	43	45	48	13	0
2049	45	55	45	48	12	0
2050	46	45	46	49	12	0
2051	45	46	45	49	12	0

2052	42	52	47	52	12	0
2053	42	53	45	50	12	0
2054	43	49	45	48	12	0
2055	41	52	44	53	12	0
2056	41	58	41	53	12	0
2057	41	54	39	48	12	0
2058	39	52	39	46	12	0
2059	38	56	38	50	12	0
2060	39	59	39	45	12	0

Źródło: Prognoza ludności GUS według powiatów i gmin z 2024 roku

W latach 2002 - 2021 miał miejsce przyrost liczby ludności w gminie o 512 osób tj. 12,9%. **W latach 2022 - 2040 (według prognozy) wystąpi dalszy przyrost liczby mieszkańców o 118 osób** to jest 2,6%, a w latach 2040 - 2060 nieznaczny ubytek (o 69 osób tj. 1,5%). **Prognozowane zmiany są tak małe, że można je uznać za stabilizację liczby ludności.** Rolę stabilizatora ma spełniać imigracja, bowiem przewiduje się ujemny przyrost naturalny i niewielkie ujemne saldo migracji wewnętrznych. Trzeba jednak stwierdzić, że założenia dotyczące imigracji są najmniej pewnym elementem prognozy.

Duże jest prawdopodobieństwo zasadniczych niekorzystnych zmian w strukturze wiekowej ludności, które w ostatnich latach dość szybko postępują. Zwiększy się udział generacji w wieku poprodukcyjnym z 21,8 % w 2022 roku do 29,2 % w 2060, a zmniejszy w wieku produkcyjnym z 59,6 % do 51,7 %. Wskaźnik obciążenia demograficznego czyli liczba osób w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 1 osobę w wieku produkcyjnym zwiększy się z 0,68 w 2022 roku do 0,93 w 2060.

Dla potrzeb bilansu terenów pod zabudowę mieszkaniową przydatne jest oszacowanie liczby ludności poszczególnych wsi. Szacunek wykonano do roku 2040. Oparto go na następujących założeniach:

- suma liczby ludności poszczególnych wsi będzie pokrywać się z prognozą dla całej gminy,
- liczbę ludności poszczególnych wsi oszacowano uwzględniając ich udział w ogólnej liczbie ludności gminy w roku 2021 oraz wskaźniki dynamiki w latach 2002 - 2021.

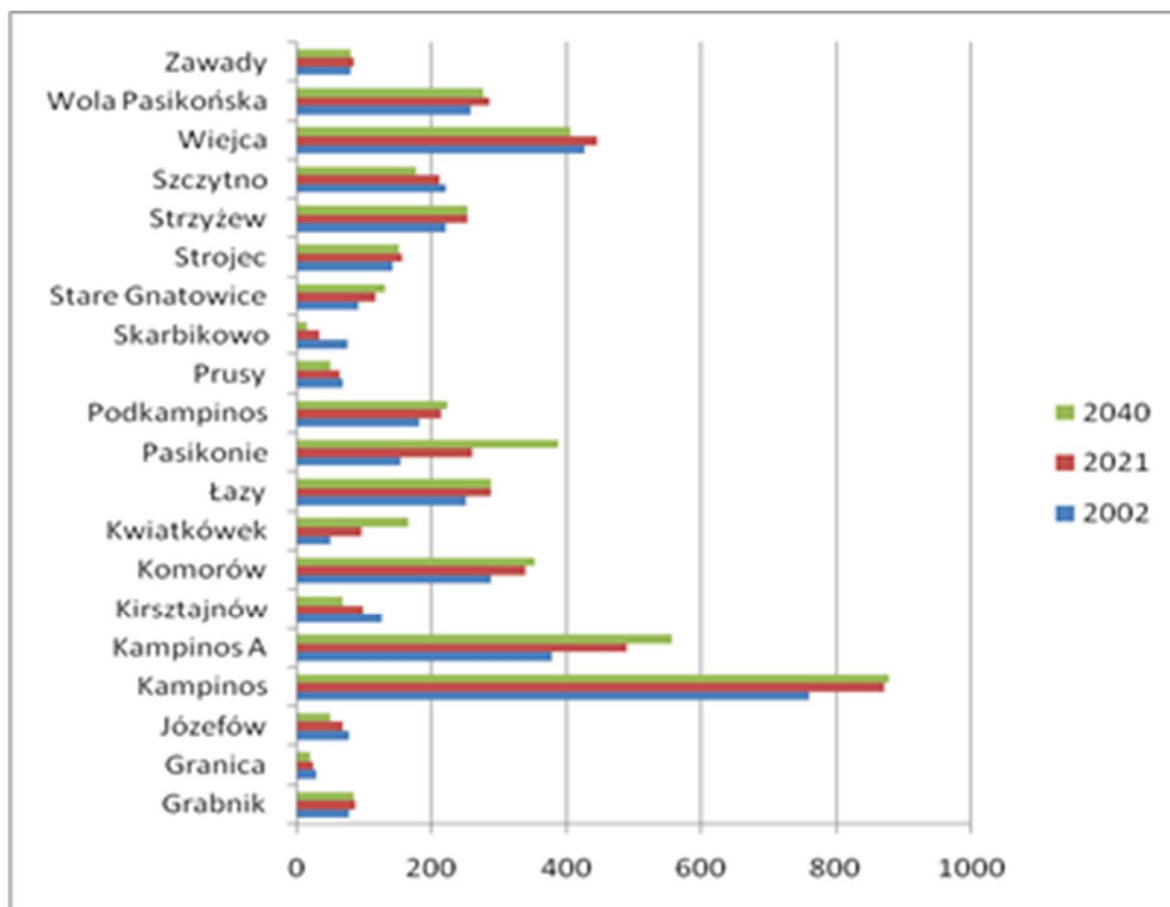
Wyniki szacunku przedstawiono w tabeli i na wykresie poniżej.

Tabela 27. Szacunek liczby ludności według miejscowości na tle stanu faktycznego z lat 2002 i 2021

Miejscowość	Liczba osób						2002=100	2021=100	R-m=100
	2002	2021	2025	2030	2035	2040	2021	2040	2021
Grabnik	77	85	81	82	83	82	110,4	96,8	1,90
Granica	27	24	18	19	19	19	88,9	77,9	0,54
Józefów	77	66	49	50	50	50	85,7	75,2	1,48
Kampinos	759	871	859	878	880	876	114,8	100,6	19,49
Kampinos A	377	489	545	557	558	556	129,7	113,7	10,94
Kirsztajnow	125	97	65	66	66	66	77,6	68,0	2,17
Komorów	286	339	345	353	354	352	118,5	103,9	7,59
Kwiatkówek	49	96	162	165	166	165	195,9	171,8	2,15
Łąży	251	287	282	288	289	288	114,3	100,3	6,42
Pasikonie	153	260	380	388	389	387	169,9	149,0	5,82
Podkampinos	180	214	219	224	224	223	118,9	104,2	4,79
Prusy	68	62	49	50	50	50	91,2	79,9	1,39
Skarbikowo	74	33	13	13	13	13	44,6	39,1	0,74
Stare Gnатовice	90	115	126	129	129	129	127,8	112,0	2,57
Strojec	142	156	147	151	151	150	109,9	96,3	3,49
Strzyżew	221	252	247	253	253	252	114,0	100,0	5,64
Szczytno	221	210	172	175	176	175	95,0	83,3	4,70
Wiejca	426	444	398	407	407	406	104,2	91,4	9,94
Wola Pasikońska	257	284	270	276	276	275	110,5	96,9	6,36
Zawady	78	84	78	80	80	79	107,7	94,4	1,88
Razem	3956	4468	4 503	4 604	4 612	4 593	112,9	102,8	100,00

Źródło: dane wyjściowe: BDL GUS; opracowanie własne.

Rysunek 54. Liczba ludności w latach 2002 i 2021 według NSP i w 2040 według szacunku



Źródło: dane wyjściowe: BDL GUS i szacunek własny; opracowanie własne.

2.2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi /PUM₀/

Zasoby i warunki mieszkaniowe

Według stanu na koniec 2024 roku w gminie było 1 577 mieszkań o liczbie izb 7 225 i powierzchni użytkowej 163,1 tys. m². W latach 2013 - 2024 liczba mieszkań w gminie zwiększyła się o 233 (17,3 %), liczba izb zwiększyła się o 1571 (27,8 %), a powierzchnia użytkowa o 42,3 tys. m² (35,1 %). Szczegółowe zmiany pokazuje tabela poniżej.

Tabela 28. Zmiany zasobów mieszkaniowych w latach 2013 - 2024

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
mieszkania	1 344	1 368	1 378	1 392	1 418	1 431	1 442	1 505	1 525	1 544	1 561	1 577
izby	5 654	5 789	5 850	5 932	6 089	6 161	6 215	6 830	6 948	7 047	7 141	7 225
p.u.m. m ²	120 761	123 848	125 434	127 617	131 880	133 763	134 965	153 423	156 828	159 016	161 068	163 110

Źródło: BDL GUS

Wyposażenie mieszkań w instalacje na koniec 2024 roku przedstawiało się następująco: wodociąg 97,3 %, ustęp splukiwany 91,7 %, łazienka 88,3%, centralne ogrzewanie 78,6 %, gaz sieciowy 8,1 %.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące mieszkania w latach 2013, 2014, 2023, 2024 przedstawia tabela poniżej.

Tabela 29. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące mieszkania

Wyszczególnienie	2013	2014	2023	2024
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	89,9	90,5	103,2	103,4
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	28,1	28,7	36,0	36,3
mieszkania na 1000 mieszkańców	313,2	316,7	349,1	350,5
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	4,21	4,23	4,57	4,58
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,19	3,16	2,86	2,85
przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,76	0,75	0,63	0,62

Źródło: BDL GUS.

W latach 2013 - 2023 oddano w gminie do użytku 212 nowych mieszkań, najwięcej w miejscowościach: Kampinos, Pasikonie, Podkampinos, Kampinos A i Wiejca. Liczbę mieszkań, izb i powierzchnię użytkową mieszkań oddanych do użytku w poszczególnych miejscowościach przedstawia tabela i mapka. Wg danych BDL GUS w 2024 r oddano łącznie w gminie Kampinos do użytku 16 mieszkania, a zasoby całkowite na koniec 2024 roku wynosiły 1 506 budynków mieszkalnych w gminie.

Tabela 30. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2013 – 2023, analiza własna na podst. danych BDL GUS

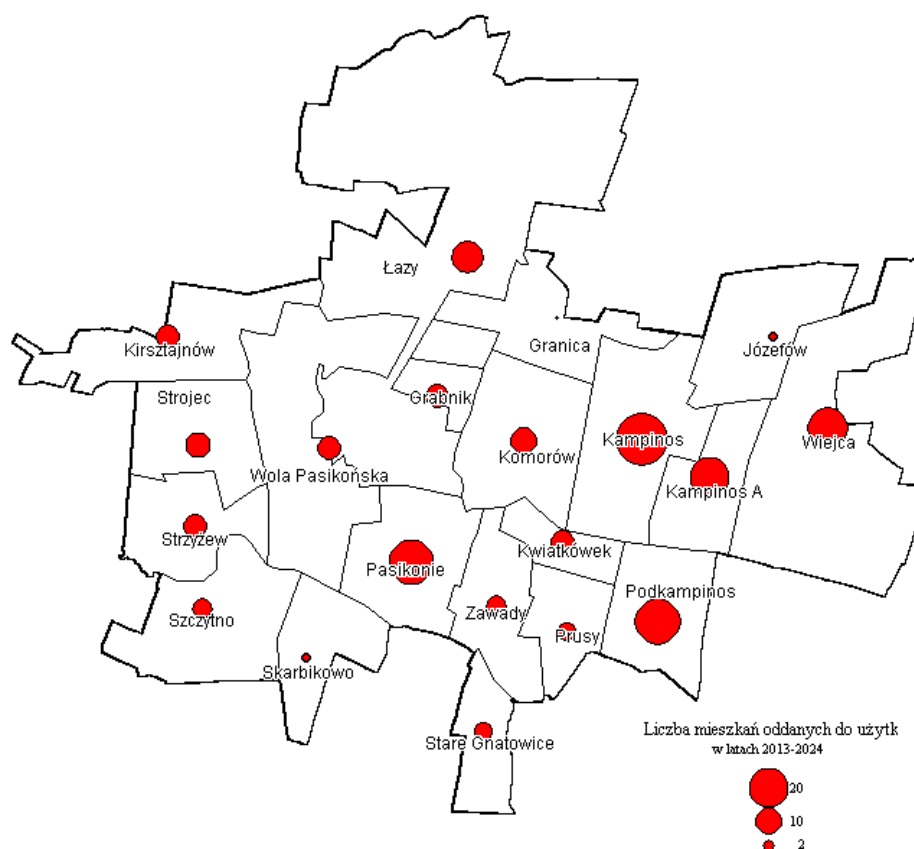
Miejscowość	Oddane do użytku w latach 2013 - 2023			
	mieszkania	izby	*p.u.m. m ²	m ² /M
Grabnik	8	46	1238	155
Granica	0	0	0	0
Józefów	1	5	111	111
Kampinos	37	217	5303	143
Kampinos A	19	101	2578	136
Kirsztajnow	8	44	1094	137
Komorów	8	46	1211	151
Kwiatków	8	40	1253	157
Łazy	13	66	1474	113
Pasikonie	24	132	3505	146
Podkampinos	21	116	2848	136
Prusy	4	23	527	132
Skarbikowo	1	7	319	319

Stare Gnatowice	5	32	743	149
Strojec	9	55	1514	168
Strzyżew	8	46	1252	157
Szczytno	5	29	689	138
Wiejca	19	116	3275	172
Wola Pasikońska	8	48	1527	191
Zawady	6	41	899	150
Razem	212	1210	31360	148

Źródło: BDL GUS, wyliczenia własne.

*p.u.m. – powierzchnia użytkowa mieszkań

Rysunek 55 Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2013 - 2024



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Natomiast, dla porównania, według danych NSP 2021 na terenie gminy było 1 510 mieszkań, 1359 zamieszkałych i 151 (10,0 %) niezamieszkałych, a liczba gospodarstw domowych wynosiła 1 240 to jest o 119 mniej niż liczba zamieszkałych mieszkań. Dane te potwierdzają z jednej strony niezłą sytuację mieszkaniową w gminie, z drugiej zaś występowanie znacznego odsetka mieszkań niezamieszkałych.

NSP 2021 dostarcza danych o strukturze mieszkań według: powierzchni użytkowej, liczby izb, liczby osób na izbę, powierzchni użytkowej na osobę oraz okresu budowy budynku. Dane te zilustrowano w niżej zamieszczonej tabeli.

Tabela 31. Struktura mieszkań zamieszkałych według NSP 2021. Mieszkania zamieszkane ogółem według powierzchni użytkowej

ogółem	1 359	100
poniżej 30 m ²	18	1,32
30 - 39 m ²	62	4,56
40 - 49 m ²	65	4,78
50 - 59 m ²	94	6,92
60 - 79 m ²	202	14,86
80 - 99 m ²	246	18,10
100 - 119 m ²	212	15,60
120 m ² i więcej	460	33,85
Mieszkania zamieszkane wg liczby izb		
ogółem	1 359	100
1 izba	9	0,66
2 izby	124	9,12
3 izby	235	17,29
4 izby	361	26,56
5 izb i więcej	630	46,36
Mieszkania zamieszkane wg liczby osób na izbę - mieszkania		
ogółem	1 359	100
poniżej 0,50 osoby/izbę	399	29,4
0,50 - 0,99 osoby/izbę	542	39,9
1,00 osoby/izbę	155	11,4
1,01 - 1,49 osoby/izbę	106	7,8
1,50 - 1,99 osoby/izbę	72	5,3
2,00 - 2,99 osoby/izbę	59	4,3
3,00 i więcej osoby/izbę	26	1,9
Mieszkania zamieszkane wg liczby osób na izbę - ludność		
ogółem	4 365	100
poniżej 0,50 osoby/izbę	459	10,5
0,50 - 0,99 osoby/izbę	1 775	40,7
1,00 osoby/izbę	605	13,9
1,01 - 1,49 osoby/izbę	551	12,6
1,50 - 1,99 osoby/izbę	417	9,6
2,00 - 2,99 osoby/izbę	339	7,8

3,00 i więcej osoby/izbę	219	5,0
Mieszkania zamieszkane wg powierzchni użytkowej na osobę - mieszkania		
ogółem	1 359	100
poniżej 7,0 m2/osobę	144	10,6
7,0 - 9,9 m2/osobę	55	4,0
10,0 - 14,9 m2/osobę	114	8,4
15,0 - 19,9 m2/osobę	117	8,6
20,0 - 29,9 m2/osobę	223	16,4
30,0 i więcej m2/osobę	706	51,9
Mieszkania zamieszkane wg powierzchni użytkowej na osobę - ludność		
ogółem	4 365	100
poniżej 7,0 m2/osobę	209	4,8
7,0 - 9,9 m2/osobę	323	7,4
10,0 - 14,9 m2/osobę	602	13,8
15,0 - 19,9 m2/osobę	572	13,1
20,0 - 29,9 m2/osobę	875	20,0
30,0 i więcej m2/osobę	1 784	40,9

Źródło: BDL GUS; wyliczenia wskaźników własne.

Tabela 32. Struktura mieszkań według okresu budowy

Okres budowy	Mieszkania	Powierzchnia m ²	Ludność w miesz- kaniach	Mieszkania	Powierzchnia m ²	Ludność w miesz- kaniach
	w liczbach bezwzględnych			ogółem = 100		
Ogółem	1 359	141 702	4 365	100	100	100
przed 1918	13	1197	27	1,0	0,8	0,6
1918-1944	43	2 966	119	3,2	2,1	2,7
1945-1970	242	17 442	696	17,8	12,3	15,9
1971-1978	133	12 129	432	9,8	8,6	9,9
1979-1988	227	20 834	854	16,7	14,7	19,6
1989-2002	275	30 337	1 018	20,2	21,4	23,3
2003-2011	214	28 251	682	15,7	19,9	15,6
2012-2016	86	12 864	234	6,3	9,1	5,4
2017-2021	103	13 543	283	7,6	9,6	6,5
Suma	1 336	139 563	4 345	98,3	98,5	99,5

Źródło: BDL GUS – NSP 2021; wyliczenia wskaźników własne.

Uwaga: dane cząstkowe są obarczone niewielkim błędem, gdyż nie bilansują się z sumami ogółem. Jak wynika z wiersza „suma” – błąd jest niewielki, około 1 % i nie wpływa na ogólną ocenę sytuacji.

Tabele pokazują, że przy generalnie niezłej sytuacji mieszkaniowej istnieje pewien odsetek mieszkań małych, starych i nadmiernie zagęszczonych.

XXVIII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE (art. 13b pkt 7 ustawy)

1. Wzory

W celu określenia wielkości zapotrzebowania na nowe budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z wymogami ustawowymi, dokonano bilansu potrzeb w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Kampinos** wyliczano według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza **prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca**, obliczoną według wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną zdanymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

2. Wyliczenia

Dane wejściowe zaczerpnięte z Bazy Danych Lokalnych GUS (na koniec 2024 r.) dane dla Gminy Kampinos oraz z analiz własnych wykorzystane do wyliczeń:

Zgodnie z przedstawioną powyżej metodą obliczeń, $M_{20} = 4\,588 \times 5\% = 4\,817$ osób – prognozowana liczba mieszkańców Gminy Kampinos w 2044 r. powiększona o 5%.

$$M_{20} = 4\,817 \text{ osób}$$

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi (na koniec 2024 roku) **wynosi: 163 110 m².**

$$PUM_0 = 163\,110 \text{ m}^2$$

P_0 – dla gminy na koniec 2024 roku wynosi: 36,3 m²,

P_{-10} – na koniec 2014 roku wynosi: 28,7 m²,

zatem po podstawieniu do powyższego wzoru otrzymano:

$$P_{20} = 3 \times 36,3 \text{ m}^2 - 2 \times 28,7 \text{ m}^2 = 108,9 \text{ m}^2 - 57,4 \text{ m}^2 = 51,5 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 51,5 \text{ m}^2$$

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}:$$

Obliczone według powyższego wzoru zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) wynosi:

$$4\,817 \text{ osób} - 163\,110 \text{ m}^2 / 51,5 \text{ m}^2 / \text{osobę} =$$

$$4\,817 \text{ osób} - 3\,167 \text{ osób} = 1\,650 \text{ osób}$$

$$ZAP = 1\,650 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym

luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**. Działanie to służyć ma zachowaniu elastyczności planistycznej wobec niepewności i zmienności dotyczącej przyszłych procesów inwestycyjnych, rozwojowych czy też uwarunkowań rynkowych. W Gminie Kampinos wartość ta wynosi od 1 155 – 2 145 osób.

70% (1 650 x 70%): ZAP min = 1 155 osób – minimum

130% (1 650 x 130%): ZAP max = 2 145 osób – maximum.

Co przekłada się potencjalnie na 110 467,5m² (2 145 x 51,5 m² / osobę) łącznej powierzchni użytkowej wszystkich nowych mieszkań w gminie.

Jednocześnie, należy dodać iż obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 ustawy pozwalający na wyznaczenie obszarów **przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Na podstawie Rozporządzenie, zgodnie z brzmieniem § 3 ust 10: *dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy.*

Zgodnie z powyższym **przyjmuje się dla gminy Kampinos wyższe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**, wynikające z uwzględnienia założeń Strategii rozwoju Gminy Kampinos sporządzonej na lata 2025 – 2035 (zwana dalej Strategią). Jak wskazuje Strategia, liczba mieszkańców gminy „**powinna być powiększona o ok. 50%, do wielkości 3 300 osób.**” Zgodnie ze wskazaniem ze Strategii uwzględniono w dalszych pracach nad POG szczególne potrzeby Gminy Kampinos w zakresie realizacji nowej zabudowy. Ww. dokument, wskazuje w rozdziale dotyczącym sytuacji przestrzennej, iż gmina Kampinos ze względu na swoje położenie, w bliskiej odległości od stolicy może w najbliższych latach utracić wiejski charakter i przekształcić się na inne funkcje, głównie mieszkalne. Gmina stać się będzie „sypialnią” dla miasta, w którym jej mieszkańcy będą pracować, studiować.

Zatem w Gminie Kampinos zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową powinno mieścić się w przedziale pomiędzy:

1 155 osób (ZAP 70%) a 3 330 osób (wskazanie ze Strategii rozwoju Gminy).

XXIX. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13d ustawy

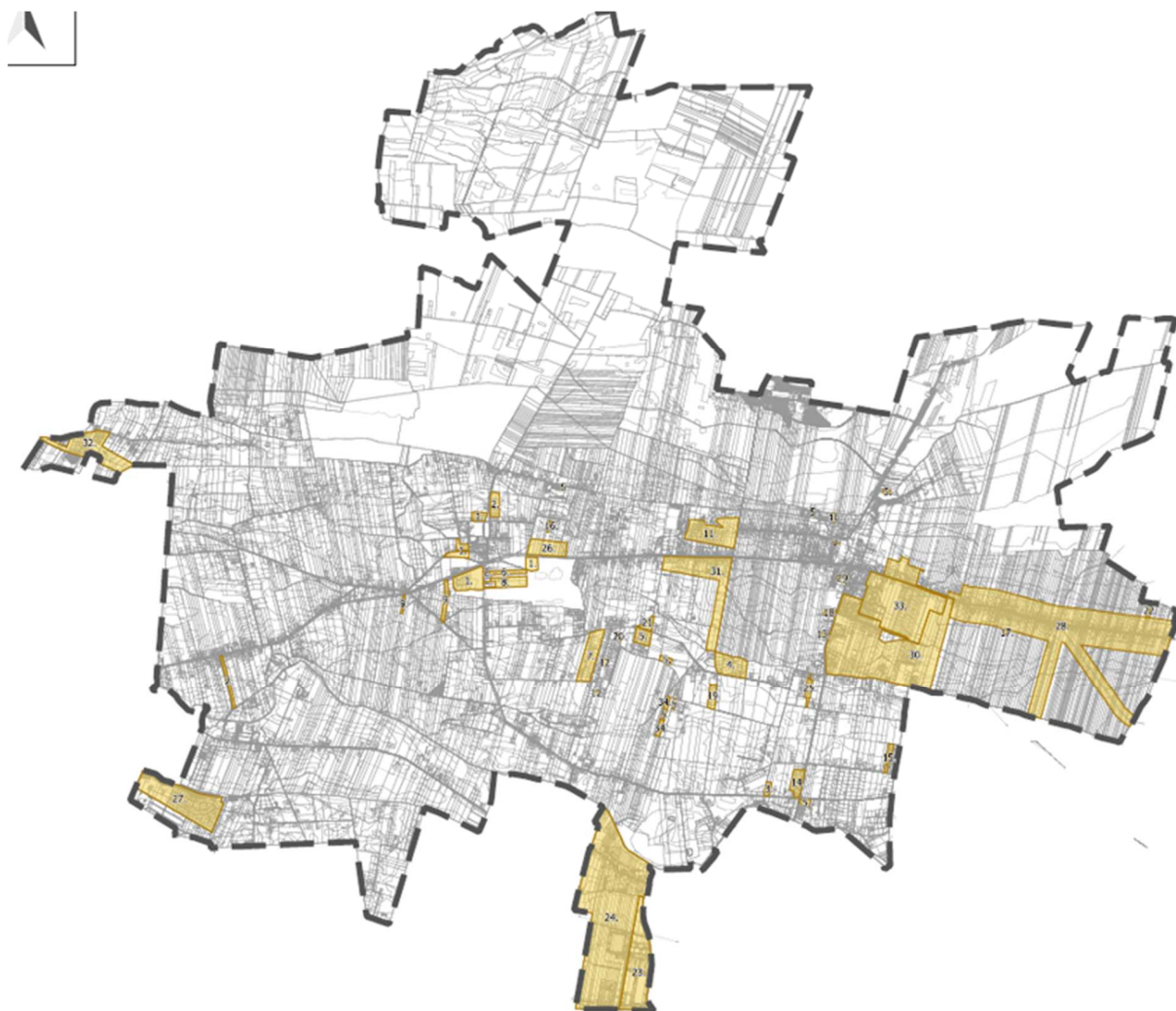
Zgodnie z art. 13d ustawy, ustalenia Planu Ogólnego w zakresie strefy uzupełnienia zabudowy powinny wynikać z analizy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, zlokalizowanych w granicach zwartej zabudowy.

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp)

1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy (mpzp), w tym obszary, na których przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na terenie gminy Kampinos obowiązują 34 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Pokrywają obszar o powierzchni około 698 ha co stanowi jedynie około 8 % powierzchni gminy Kampinos.

Rysunek 56. Zasięgi obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie własne.



Poniżej w tabeli przedstawiono wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Kampinos.

Tabela 33. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.P.	Nazwa planu / numer uchwały
1.	Uchwałę nr XXXVI/170/2001 Rady Gminy Kampinos z dnia 20.09.2001 r. (Łazy);
2.	Uchwałę nr XXIX/209/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 31.01.2002 r. (Kampinos, Komorów, Łazy, Strzyżew Parcele);
3.	Uchwałę nr XXXI/233/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 20.06.2002 r. (Podkampinos);
4.	Uchwałę nr XXXI/234/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 25.04.2002 r. (Kwiatkówkę);
5.	Uchwałę nr XXXI/238/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 20.06.2002 r. (Józefów, Kampinos, Komorów, Kwiatkówkę, Podkampinos, Prusy, Zawady);
6.	Uchwałę nr XXXII/242/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 20.06.2002 r. (Łazy);
7.	Uchwałę nr XXXII/243/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 20.06.2002 r. (Pasikonie);
8.	Uchwałę nr XXXIII/246/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 26.09.2002 r. (Łazy);
9.	Uchwałę nr XXXIII/247/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 26.09.2002 r. (Wola Pasikońska);
10.	Uchwałę nr XXXIV/257/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 10.10.2002 r. (Kampinos);
11.	Uchwałę nr XXXIV/258/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 10.10.2002 r. (Komorów);
12.	Uchwałę nr VII/52/2003 Rady Gminy Kampinos z dnia 24.02.2003 r. (Kampinos);
13.	Uchwałę nr VII/51/2003 Rady Gminy Kampinos z dnia 24.02.2003 r. (Zawady);
14.	Uchwałę nr VII/54/2003 Rady Gminy Kampinos z dnia 24.03.2003 r. (Podkampinos);
15.	Uchwałę nr IX/63/03 Rady Gminy Kampinos z dnia 28.04.2003 r. (Podkampinos);
16.	Uchwałę nr XII/89/03 Rady Gminy Kampinos z dnia 28.07.2003 r. (Łazy Kolonia Ludwików);
17.	Uchwałę nr XII/91/03 Rady Gminy Kampinos z dnia 28.07.2003 r. (Wiejca);
18.	Uchwałę nr XII/93/03 Rady Gminy Kampinos z dnia 28.07.2003 r. (Kampinos);
19.	Uchwałę nr XIII/98/03 Rady Gminy Kampinos z dnia 27.08.2003 r. (Kwiatkówkę);
20.	Uchwałę nr XIII/99/03 Rady Gminy Kampinos z dnia 27.08.2003 r. (Zawady);
21.	Uchwałę nr XIII/100/03 Rady Gminy Kampinos z dnia 27.08.2003 r. (Kwiatkówkę);
22.	Uchwałę nr XV/115/03 Rady Gminy Kampinos z dnia 27.10.2003 r. (Wiejca);
23.	Uchwałę nr XXVI/176/04 Rady Gminy Kampinos z dnia 28.10.2004 r. (Gnatowice Stare);
24.	Uchwałę nr XLVII/283/06 Rady Gminy Kampinos z dnia 31.07.2006 r. (Gnatowice Stare);
25.	Uchwałę nr LIV/248/10 Rady Gminy Kampinos z dnia 06.09.2010 r. (Podkampinos);
26.	Uchwałę nr VIII/36/11 Rady Gminy Kampinos z dnia 31.04.2011 r. (Łazy Kolonia Ludwików);
27.	Uchwałę nr XV/55/11 Rady Gminy Kampinos z dnia 30.11.2011 r. (Szczytno);
28.	Uchwałę nr XV/56/11 Rady Gminy Kampinos z dnia 30.11.2011 r. (Wiejca);
29.	Uchwałę nr XLI/180/13 Rady Gminy Kampinos z dnia 11.09.2013 r. (Kampinos);
30.	Uchwałę nr XLI/181/13 Rady Gminy Kampinos z dnia 11.09.2013 r. (Kampinos A);
31.	Uchwałę nr LXVII/322/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 09.10.2018 r. (Komorów);
32.	Uchwałę nr LXVII/323/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 09.10.2018 r. (Budki Żelazowskie);
33.	Uchwałę nr XV/156/20 Rady Gminy Kampinos z dnia 28.09.2020 r. (cz. Kampinos A i cz. Kampinos);
34.	Uchwałę nr XLI/262/22 Rady Gminy Kampinos z dnia 28.02.2022 r. (cz. Zawady).

Poniżej w tabeli zestawiono rodzaje zagospodarowania terenów wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Kampinos wraz z ich powierzchnią.

Tabela 34. Rodzaje terenów funkcjonalnych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wraz z ich powierzchnią.

L.p.	Tereny funkcjonalne z mpzp	Powierzchnia całkowita funkcji [m ²]
1.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3 173 571
2.	Tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej całorocznej	150 767
3.	Tereny zabudowy zagrodowej	330 594
4.	Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej	33 009
5.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszącej usługowej	8 643 330
6.	Obszar zagrożenia powodziowego	161 693
7.	Tereny lasów	20 222
8.	Tereny zieleni	329
9.	Tereny wód powierzchniowych	17 328
10.	Tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej	62 889
11.	Tereny zabudowa usługowej	90 938
12.	Tereny rolnicze	319 744
13.	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	1 170 039
14.	Tereny komunikacji	5 69 661
15.	Teren infrastruktury technicznej	14 303
Suma		6 979 426 m ²
		697,9426 ha

Następnie dokonano analizy zainwestowania. Wyliczenia przedstawiono w tabeli poniżej. Powierzchnia niezainwestowana (niezabudowana), **umożliwiająca realizację zabudowy mieszkaniowej**, łączna we wszystkich obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy wynosi: 1 918 667,75 m² (191,8 ha) bez rozłożenia jej na odrębne mpzp (patrz tabela poniżej).

Tabela 35. Zestawienie powierzchni w obowiązujących na terenie Gminy Kampinos miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, wybrane funkcje.

Tereny funkcjonalne z mpzp przeznaczone pod realizację funkcji mieszkaniowej / zaszeregowanie		Powierzchnia całkowita funkcji w mpzp [m ²]	Powierzchnia terenów zabudowanych / zainwestowanych (na podstawie bdpt, ortofotompy) [m ²]	Powierzchnia terenów niezabudowanych / niezagospodarowanych [m ²] (2-3)	Udział % funkcji mieszkaniowej w przeznaczaniu terenu z mpzp przyjęty do wyliczeń (4) *	Powierzchnia terenów niezabudowanych / niezagospodarowanych (potencjalna) Przeliczenie udziału % funkcji mieszkaniowej [m ²] (4 x 5)
1		2	3	4	5	6
MN³	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3 171 597	1 460 534	1 711 062	70%	1 197 743,598
	Tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej całorocznej	150 768	72 285	78 482	30%	23 544,74
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	864 333	158 405	705 982	70%	494 149,6
	Suma	4 186 67	1 691 225	2 495 473	-	1 715 437,94
RM⁴	Tereny zabudowy zagrodowej	330 594	44 981	285 613	70%	199 929
	Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej	33 009	22 007	11 002	30%	3 300,6
	Suma	363 603	66 988	296 615	-	203 229,81
Suma łączna [m²] szacunkowa chłonność		4 552 274	1 758 212	2 792 088	-	1 918 667,75

* Przyjęto uogólniony procentowy udział zabudowy mieszkaniowej w całkowitej powierzchni terenu. Pozostała część uwzględnia powierzchnię biologicznie czynną, komunikację oraz funkcje towarzyszące i uzupełniające, dopuszczone zgodnie z zapisami mpzp.

W analizie przyjęto założenie, że działka jest uznawana za zainwestowaną, jeżeli na mapie, EGİB, ortofotomapie lub w bazie BDOT widnieje na niej budynek. W myśl zasady, że działka zabudowana budynkiem stanowi teren zainwestowany, o niskim prawdopodobieństwie przekształceń, wtórnego podziału i możliwości realizacji nowej zabudowy. Przeprowadzono również ocenę kształtu i powierzchni wyznaczonych terenów pod kątem możliwości ich zabudowy.

³ Funkcja MN z mpzp odpowiada strefie SJ w POG

⁴ Funkcja RM z mpzp odpowiada strefie SZ w POG

Zgodnie z przepisami ustawy i Rozporządzenia, chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych określa się liczbą mieszkańców. W związku z tym, po wyznaczeniu potencjalnej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartości te przeliczono na liczbę osób. Szczegółowe analizy zamieszczono w rozdziale poniżej.

1.2. Założenia, wyliczania, wnioski

- ✓ 1 gospodarstwo domowe = 1 mieszkanie.
- ✓ Zgodnie z danymi statystycznymi GUS na rok 2023, 2024 średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w Polsce wynosi 2,4 osoby – wartość przyjęto do wyliczeń.
- ✓ Zgodnie z przepisami odrębnymi (z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, działka rolna nie może być mniejsza niż 0,3ha) wielkość działki budowlanej RM (wg ustawy, Rozporządzenia: SZ) wynosi 3 000 m² – wartość przyjęto do wyliczeń.
- ✓ Jak wynika z przeprowadzonej analizy, **obowiązujących mpzp** na terenie Gminy Kampinos:
 - powierzchnia terenów niezabudowanych MN (wg Rozporządzenia: SJ) w obowiązujących mpzp wynosi: **1 715 437,94 m²**,
 - powierzchnia terenów niezabudowanych RM (wg ustawy, Rozporządzenia: SZ) w obowiązujących mpzp wynosi: **203 229,81 m²**,
 - minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej (w mpzp) MN (wg ustawy, Rozporządzenia: SJ) kształtuje się w przedziale: 800 – 1 800 m².
- ✓ Jak wynika z przeprowadzonej analizy, średnia, arytmetyczna, powierzchnia działki budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym na terenie gminy Kampinos jest stosunkowo duża i wynosi około 10 802 m² (w odniesieniu do powierzchni wszystkich działek w gminie), średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej w odniesieniu do działek zabudowanych wynosi około 10 283 m², a średnia arytmetyczna wielkość działki w gminie wynosi około 8 807 m².
- ✓ Jak wynika z analizy wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Kampinos wykazała, że średnia, arytmetyczna, powierzchnia działki budowlanej objętej wnioskami wynosi około 7 696 m².
- ✓ W projekcie planu ochrony KPN, z grudnia 2024 r. wskazano następujące wytyczne dla kształtowania zabudowy: „zabudowa na dużych działkach rezydencjalnych o areale około 2000 m² - 2500 m² (i większych)”.

Analizy dotyczące wielkości działek budowlanych pozwalają stwierdzić, iż działki budowlane na terenie gminy mają większe powierzchnie niż minimalne parametry ustalone w planach miejscowych, zabudowa na terenie gminy ma charakter bardzo ekstensywny.

W oparciu o powyższe analizy i wartości dotyczące analizy działek budowlanych, w celu oszacowania potencjalnej **chłonności terenów niezabudowanych w mpzp** w tym luk w istniejącej zabudowie, **przyjęto do wyliczeń wielkość działki budowlanej wynoszącą 2 000 m²**. Wartość ta uznana została za optymalną z punktu widzenia zarówno racjonalnego rozwoju przestrzennego, jak i możliwości finansowych mieszkańców w przypadku zakupu nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonej analizy terenów niezabudowanych w mpzp i wyliczeń otrzymano :

- powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, MN (wg ustawy, Rozporządzenia: SJ): $1\,715\,437,94 / 2\,000\text{ m}^2 = 857,7$ działek budowlanych. Przyjmując że na jednej działce budowlanej zrealizować można jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący jednolokalowy, istnieje na tym obszarze potencjalna możliwość realizacji 857,7 domów. Następnie pomnożono tę wartość przez średnią wielkość gospodarstw domowego w Polsce, tj. x 2,4 osoby otrzymano **2 058,5** osób, wyliczenie:

$$1\,715\,437,94 / 2\,000\text{ m}^2 = 857,7$$

$$857,7 \times 2,4 = 2\,058,5.$$

- powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, RM (wg ustawy, Rozporządzenia: SZ) wynosi: $203\,229,81\text{ m}^2 / 3\,000\text{ m}^2 = 67,7$ działek budowlanych. Przyjmując że na jednej działce budowlanej zrealizować można jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący jednolokalowy, istnieje na tym obszarze potencjalna możliwość realizacji 67,7 domów. Następnie pomnożono tę wartość przez średnią wielkość gospodarstwa domowego w Polsce, tj. x 2,4 osoby, wyniku czego otrzymano **162,5** osób, wyliczenie:

$$203\,229,8\text{ m}^2 / 3\,000\text{ m}^2 = 67,7$$

$$67,7 \times 2,4 = 162,5.$$

Wyniki analizy chłonności wyrażonej w osobach (obszarów niezabudowanych w mpzp):

Potencjalna chłonność terenów MN (wg ustawy, Rozporządzenia dot. POG: SJ) niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w mpzp wynosi: **2 058,5** osób.

Potencjalna chłonność terenów RM (wg ustawy, Rozporządzenia dot. POG: SZ) niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w mpzp wynosi: **162,5** osób.

Daje to łączną sumę **2 221 osób** (po zaokrągleniu) - potencjalna chłonność obszarów niezabudowanych w mpzp wyrażona w osobach (2 058,5 + 162,5).

2. Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) w Gminie Kampinos, poza terenami planów miejscowych

2.1. Przyczyny wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) (13h ust. 2 pkt 2 ustawy)

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) wyznacza się w granicach stref planistycznych jako tereny przeznaczone do realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, przy czym ich wyznaczenie musi uwzględniać m.in. chłonność terenów już przeznaczonych do zabudowy oraz potrzeby wynikające z prognozy demograficznej. Analiza prognoz demograficznych oraz dotychczasowego tempa wydawania decyzji o warunkach zabudowy (- wydanych do czasu zmiany ustawy) wskazuje na umiarkowane, lecz stabilne zapotrzebowanie na nowe inwestycje mieszkaniowe. Wyznaczenie OUZ pozwala zabezpieczyć rosnące potrzeby społeczne, zachować ciągłości rozwoju osadnictwa o charakterze wiejskim, szczególnie w lokalizacjach, **gdzie brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**, a wydawanie decyzji o warunkach zabudowy było dotychczas chaotyczne – gdyż nie musiały być one zgodne z dokumentem kierunkowym tj. Studium.

Analiza wykazała, że w granicach miejscowości o zwartej strukturze osadniczej (m.in. Strzyżew, Pasikonie, Grabnik, Podkampinos, Łazy, Szczytnie, Komorowie, Wola Pasikońska, Kampinos, Zawady) występuje znaczący potencjał dla uzupełnienia zabudowy, w porównaniu z innymi sołectwami (nieco mniejszy w Rzęszycach, Kirsztajnowie, Strojec, Kwiatkówce i Budkach Żelazowskich).

2.2. Sposoby, zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Na terenie gminy Kampinos występują liczne niezabudowane działki w obrębie istniejących jednostek osadniczych (Kampinos, Komorów, Podkampinos, Łazy, Zawady, Pasikonie, Wola Pasikońska, Strzyżew, Szczytno, Kwiatkówka, Grabnik, Budki Żelazowskie, Kirsztajnowo i Strojec), które posiadają dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ich lokalizacja pomiędzy istniejącymi budynkami pozwala na racjonalne „domknięcie” układów urbanistycznych. Obszar

Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), poza obszarami w mpzp, zostały wyznaczone tam, gdzie infrastruktura techniczna i drogowa jest już dostępna lub planowana do realizacji. W ramach prac nad Planem Ogólnym Gminy Kampinos przeprowadzono analizę chłonności przestrzennej na podstawie:

- ewidencji gruntów i budynków (EGiB),
- analizy pokrycia terenu (ortofotomapa, dane BDOT10k, inwentaryzacja urbanistyczna),
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- danych demograficznych (GUS),
- istniejącej struktury urbanistycznej miejscowości w gminie (w tym rozkładu i intensywności zabudowy),
- identyfikacji wolnych działek budowlanych i luk w zabudowie.

W myśl zasady, że działka zabudowana budynkiem stanowi teren zainwestowany, o niskim prawdopodobieństwie przekształceń, wtórnego podziału i nowej zabudowy mieszkaniowej.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Przy wyznaczaniu OUZ uwzględniono wyłącznie budynki zaliczane do następujących kategorii według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe (KŚT 101),
- budynki handlowo-usługowe (KŚT 103),
- budynki biurowe (KŚT 105),
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej (KŚT 106),
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe (KŚT 107),
- pozostałe budynki niemieszkalne (KŚT 109),
- budynki mieszkalne (KŚT 110).

W odniesieniu do terenów położonych przy granicy administracyjnej gminy Kampinos, uwzględniono również budynki zlokalizowane w gminach sąsiednich, przyległych gmin, znajdujące się w odległości nie większej niż 50 metrów od tej granicy, na podstawie danych pochodzących z Ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych (EZUDP).

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w planie ogólnym gminy: „Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.”

Przy użyciu Wtyczki APP² otrzymano następujące wartości:

$$P_u = 2\,779\,693,93 \text{ m}^2$$

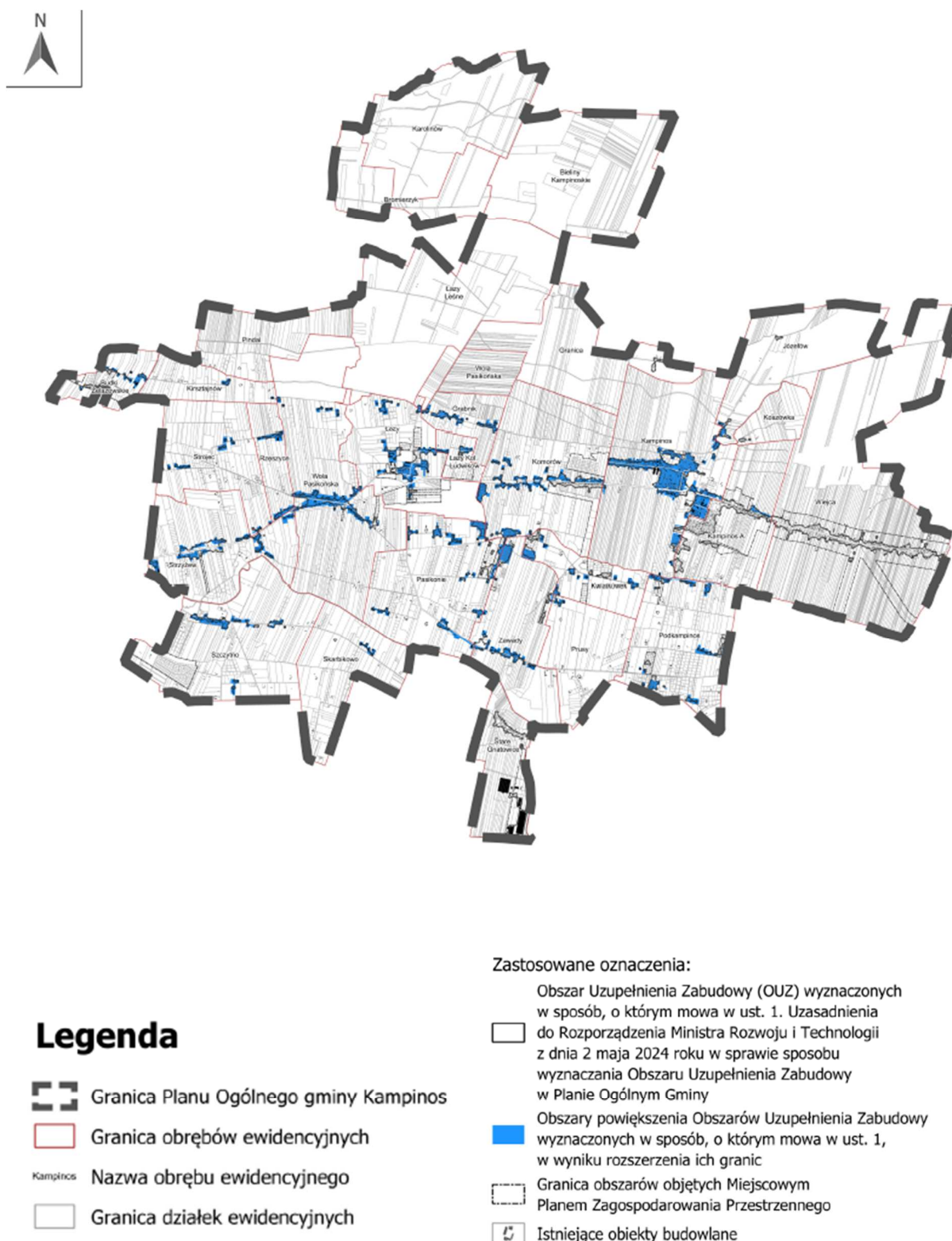
$$P_b = 7\,114\,310,15 \text{ m}^2$$

$$P_p = 25\% (7\,114\,310,15 - 2\,779\,693,93) = 1\,083\,654,05 \text{ m}^2$$

$$P_p = 108 \text{ ha}$$

W związku z powyższym dla Gminy Kampinos możliwe jest rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) maksymalnie do **powierzchni 108 ha** (wartość po zaokrągleniu). Rozszerzenia te objęły tereny niezabudowane / niezainwestowane, w tym luki w istniejącej strukturze osadniczej wsi o łącznej wykorzystanej w POG powierzchni wynoszącej około **103 ha**. Wielkość ta może ulec zmianie w wyniku dalszych prac, np. rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu ogólnego. Wyznaczając obszar OUZ starano się uwzględnić wnioski mieszkańców, właścicieli złożone w ramach procedury POG na etapie zawiadomienia o wszczęciu procedury oraz politykę przestrzenną gminy, zawartą także w dotychczas obowiązującym Studium.

Rysunek 57 Rozkład przestrzenny obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Źródło: analiza własna



3. Chłonności obszarów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), poza terenami obowiązujących planów miejscowych

Założenia:

Do obliczeń chłonności obszarów niezabudowanych w OUZ przyjęto założenia analogicznie, jak do wyliczeń obszarów w mpzp, tj.:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (wg ustawy, Rozporządzenia: SJ) powierzchnię nowo wydzielana działki budowlanej wynoszącą 2 000 m² (taką samą jak w przypadku wyliczenia chłonność w mpzp),
- dla zagrodowej / siedliskowej RM (wg ustawy, Rozporządzenia: SZ) 3 000m² (zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, działka rolna nie może być mniejsza niż 0,3ha),
- oraz zgodnie z danymi statystycznymi GUS (2023, 2024), średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w Polsce wynosi 2,4 osoby.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, SJ w OUZ wynosi: 452 214,07 m² (45,2 ha).

Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, SZ w OUZ wynosi: 8 066,10 m² (8,07 ha po zaokrągleniu).

SZ i SJ są to, wg Rozporządzenia, **strefy wielofunkcyjnej** toteż do wyliczeń chłonności pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, wyrażonej w osobach, przyjęto 60% ich powierzchni. Pozostała część (40%) uwzględnia wszystkie inne funkcje określone Rozporządzeniem w przeznaczeniu podstawowym i dodatkowym.

Wyliczana:

- SJ: $452\,214,07\text{ m}^2 \times 60\% / 2\,000\text{ m}^2 = 135,6$ działek budowlanych. Przyjmując że na jednej działce budowlanej zrealizować można jeden budynek mieszkalny wolnostojący jednorodzinny jednolokalowy, istnieje potencjalna możliwość realizacji 135,6 domów x 2,4 osoby otrzymano 325,44 osób, wyliczenie:

$$452\,214,07\text{ m}^2 \times 60\% = 271\,328,442$$

$$271\,328,442 / 2\,000\text{ m}^2 = 135,6$$

$$135,6 \times 2,4 = 325,44$$

Potencjalna chłonność terenów SJ niezabudowanych w OUZ wynosi (po zaokrągleniu do pełnej wartości): **325 osób**.

- SZ: $8\,066,1 \text{ m}^2 \times 60\% / 3\,000 \text{ m}^2 = 1,6$ działki budowlane, zaokrąglono do 2. Przyjmując że na jednej działce budowlanej zrealizować można jeden budynek mieszkalny wolnostojący jednorodzinny jednolokalowy, istnieje potencjalna możliwość realizacji 2 domów (*po zaokrągleniu do pełnej wartości) $\times 2,4$ osoby = 5 osób (zaokrąglono do pełnej wartości), wyliczenie:

$$8\,066,1 \text{ m}^2 \times 60\% = 4\,839,66$$

$$4\,839,66 / 3\,000 \text{ m}^2 = 1,6$$

$$*2 \times 2,4 = 4,8$$

Potencjalna chłonność terenów SZ niezabudowanych w OUZ wynosi: **5 osób**.

Co daje łączną sumę 330 osób (325 + 5) - potencjalna chłonność obszarów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wyrażona w osobach, w OUZ (SJ + SZ).

4. Podsumowanie chłonności - Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Zgodnie z ustawą, zaspokojenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową musi uwzględniać potencjał możliwości stwarzanych na niezabudowanych terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp) oraz na terenach Obszaru Uzupelnienia Zabudowy (OUZ).

Potencjalna chłonność terenów niezabudowanych w mpzp w gminie Kampinos wynosi: **2 221 osób**.

Potencjalna chłonność terenów niezabudowanych w OUZ w gminie Kampinos wynosi: **330 osób**.

Suma chłonności, wyrażona w osobach, terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) i w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) wynosi:

$$2\,221 + 330 = 2\,551 \text{ osób.}$$

Co oznacza że wartość ta nie przekracza i mieścić się w przedziale pomiędzy

1 155 osób (ZAP 70%) a 3 300 osób (wartość określona w Strategii rozwoju Gminy)⁵
zapotrzebowania na nową zabudowę.

Zatem w Planie Ogólnym Gminy Kampinos **zachodzą przesłanki do wyznaczania nowych terenów** pod realizację zabudowy mieszkaniowej, poza terenami istniejącej zabudowy, wyznaczonymi na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej, w mpzp i OUZ, wyrażona w osobach na poziomie zgodnym z wyliczaniem:

$$3\,300^5 \text{ osób} - 2\,551 \text{ osób} = \mathbf{749 \text{ osób}}$$

W związku z powyższym przewiduje się, w Planie Ogólnym Gminy Kampinos, wyznaczanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne poza obszarami wyznaczonymi w mpzp i OUZ oraz stanem istniejącym.

Łączna suma potencjalnej chłonności terenów niezabudowanych w gminie Kampinos (mpzp + OUZ + nowe wyznaczone w POG), wyrażona w osobach wynosi: 2 221 (mpzp) + 330 (OUZ) + 749 (nowe, poza mpzp, poza OUZ do wyznaczenia w POG) = 3 300 osób.

Uwzględniając powyższe wyliczone wartości oraz politykę przestrzenną Gminy Kampinos, a także uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy, **możliwe jest wyznaczenie nowych stref SJ**, poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), poza obszarami mpzp. W celu oszacowania potencjalnej wielkości powierzchni nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, jako że ustawodawca nie narzucił sposobu dokonania wyliczeń, przyjęto następujące założenie, oparte na użyciu wartości średniej wielkości gospodarstwa domowego w Polsce, wg GUS stan na rok 2024 (jak w przypadku wyliczeń chłonności w mpzp i OUZ):

$749 \text{ osób} / 2,4^6 = 312 \text{ domów} / \text{działek}$ (przy założeniu, jak dla wyliczeń chłonności w mpzp i OUZ, jeden dom jednorodzinny wolnostojący jednolokalowy na jednej działce budowlanej),
 $312 \times 2\,000 \text{ m}^2$ (wielkość działki budowlanej użyta do wyliczeń analogiczna jak dla wyliczeń chłonności w mpzp i OUZ) = $624\,166 \text{ m}^2 = 62,41 \text{ ha}$ – Otrzymaną wartość (62,41 ha) powiększono o 40%, uwzględniając wielofunkcyjną strukturę strefy SJ. Zgodnie z Rozporządzeniem, obszary te

⁵ Patrz opisano w rozdziale XXVIII Zapotrzebowanie na nową zabudowę

⁶ Średnia ilość osób w gospodarstwie domowym w Polsce, wg danych GUS na rok 2024. (1 gospodarstwo domowe = 1 mieszkanie)

pozwalają na występowanie różnych funkcji terenu określonych w profilach (podstawowym i dodatkowym Strefy). Wyliczenia:

$62,4 + 40\% \text{ (z } 62,4) = 62,4 + 24,97 = 87,38 \text{ ha}$ – co stanowi maksymalne zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej.

Podsumowując w Planie Ogólnym gminy Kampinos można wyznaczyć około / maksymalnie **87 ha nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, poza OUZ i mpzp.**

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wykorzystano około 54 ha z tej powierzchni, wyznaczając nowy teren SJ (poza mpzp i poza OUZ) Wielkość ta może ulec zmianie na etapie prac planistycznych np. w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych na etapie konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego.

Na tej podstawie stwierdza się że gmina Kampinos w perspektywie 20 lat ma zabezpieczoną odpowiednią ilość terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Część B

Przyczyny o których mowa w art. 13 h ust. 2 pkt 1 - 3 ustawy

XXX. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE; GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH (art. 13e ustawy)

Przyczyn wyznaczenia Gminnych Standardów Urbanistycznych oraz Stref Planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo w ust. 3 ustawy.

1.1. Gminny Katalog Stref Planistycznych w gminie Kampinos

Gminny Katalog Stref Planistycznych został sporządzony w celu:

- Uporządkowania przestrzeni gminy – poprzez identyfikację obszarów o jednolitym charakterze użytkowania terenu i spójnym potencjale rozwojowym. Wyznaczenie stref umożliwia precyzyjne określenie zasad zagospodarowania przestrzennego dostosowanych do lokalnych warunków.
- Wsparcia procesów planistycznych – stanowi podstawę do późniejszego opracowywania planów miejscowych i ułatwia podejmowanie decyzji inwestycyjnych przez mieszkańców, inwestorów i administrację samorządową.
- Zróżnicowania funkcji przestrzennych – w Gminie Kampinos, w której współwystępują tereny rolnicze, zurbanizowane oraz o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, katalog stref planistycznych pozwala na zróżnicowanie intensywności zabudowy oraz kierunków polityki przestrzennej w zależności od lokalnych potrzeb.
- Zgodności z dokumentami strategicznymi – jest spójny z kierunkami określonymi w dokumentach wyższego rzędu, m.in. Planem zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Audytem Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, Strategią Rozwoju Gminy, a także rezerwuje tereny pod inwestycje towarzyszące w ramach inwestycji CPK.

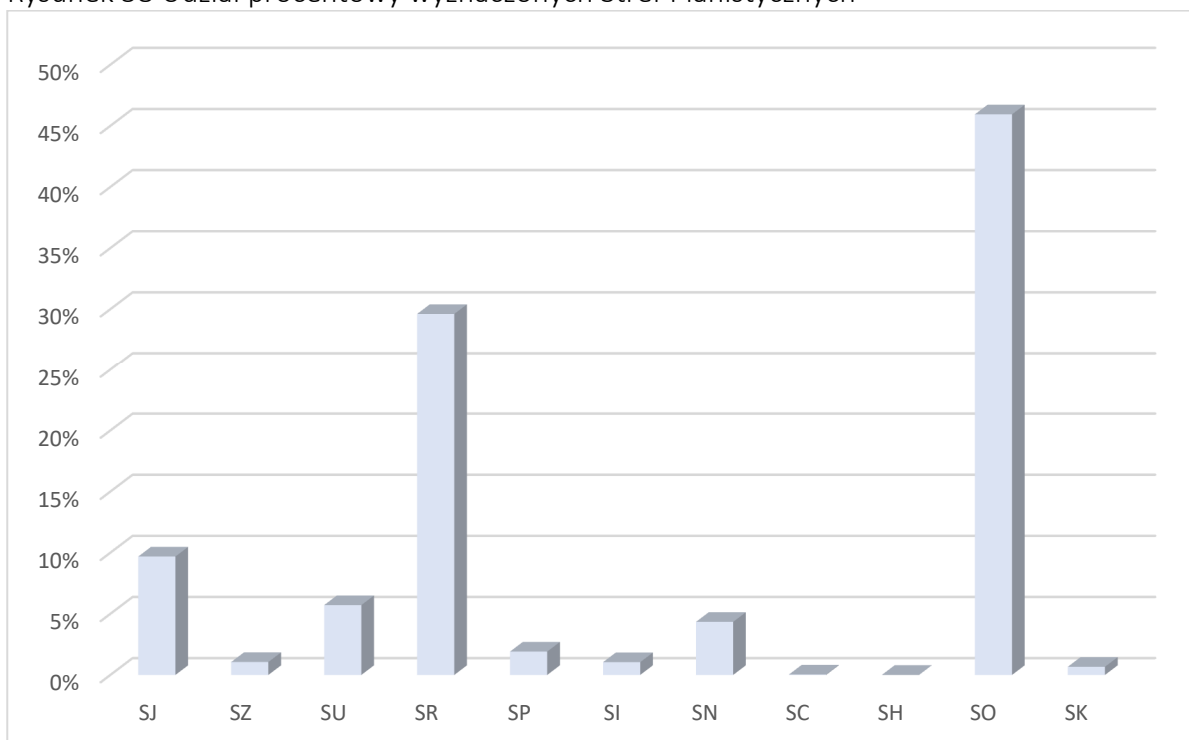
Tabela 36 Strefy planistyczne oraz ich udział powierzchni biologicznie czynnej, wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

Nazwa strefy	Symbol	Minimalny udział PBC %
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	30

strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	30
strefa usługowa	SU	30
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	30
strefa gospodarcza	SP	20
strefa produkcji rolniczej	SR	30
strefa infrastrukturalna	SI	20
strefa zieleni i rekreacji	SN	50
strefa cmentarzy	SC	30
strefa górnictwa	SG	-
strefa otwarta	SO	-
strefa komunikacyjna	SK	-

Zestawienie tabelaryczne zamieszczone poniżej obrazuje udział poszczególnych Stref Planistycznych wyznaczonych w Planie Ogólnym Gminy Kampinos. Największy udział posiadają strefy SO, następnie kilkanaście procent mniej strefy SR, natomiast udział stref z zabudową mieszkaniową SJ + SZ tylko kilkanaście procent, strefy o znaczeniu gospodarczym (SH, SP, SU) łącznie poniżej 10 %.

Rysunek 58 Udział procentowy wyznaczonych Stref Planistycznych



1.2. Gminne Standardy Urbanistyczne

Zostały ustalone w planie ogólnym Gminy Kampinos na podstawie art. 13e ustawy.

Celem Gminnych Standardów jest ukształtowanie zasad zagospodarowania przestrzeni w sposób zapewniający:

- Zrównoważony rozwój przestrzenny – w szczególności poprzez ograniczenie niekontrolowanej urbanizacji i zapewnienie efektywnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych oraz infrastruktury technicznej i społecznej.
- Zapewnienie ładu przestrzennego – nowa zabudowa będzie powstawać w sposób uporządkowany, uzupełniający istniejące układy osadnicze wzdłuż dróg.
- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią – pozwalają zapobiegać rozproszonemu zabudowy.
- Dostosowanie rozwoju do uwarunkowań przyrodniczych – standardy uwzględniają obecność Kampinoskiego Parku Narodowego oraz otulinę Parku, ograniczając presję inwestycyjną na obszarach cennych przyrodniczo.

2. Strefy Planistyczne oraz Gminne Standardy Urbanistyczne wyznaczone w POG Kampinos

Tabelaryczne zestawienia profili podstawowych, dodatkowych oraz Gminne Standardy Urbanistyczne znajdują się w **pliku gml**

2.1. Strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos nie wyznacza się strefy SW.

2.2. Strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ). Strefy te zostały wyznaczone wg stanu istniejącego, zasięgu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z mpzp, w ramach obszarów OUZ, oraz jeden nowy teren SJ w Kampinosie. Dla każdej strefy SJ określono, patrz załączona tabela oraz plik gml:

- profil funkcjonalny podstawowy – obejmujący dominującą funkcję użytkowania terenu,
- profil funkcjonalny dodatkowy,
- maksymalną wartość nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.3. Strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy zabudowy zagrodowej (SZ). Strefy te zostały wyznaczone wg stanu istniejącego, zasięgu funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z mpzp, sporadycznie w ramach obszarów OUZ. Dla każdej strefy SZ określono, patrz załączona tabela oraz plik gml :

- profil funkcjonalny podstawowy – obejmujący dominującą funkcję użytkowania terenu,
- profil funkcjonalny dodatkowy,
- maksymalną wartość nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.4. Strefa SU - strefa usługowa

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy usługowe (SU). Dla każdej strefy SU określono, patrz załączona tabela oraz plik gml:

- profil funkcjonalny podstawowy,
- profil funkcjonalny dodatkowy,
- maksymalną wartość nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.5. Strefa SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się jedną strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH) – pozytywnie rozpatrzony wniosek Interesariusza, dla której określono, patrz załączona tabela oraz plik gml:

- profil funkcjonalny podstawowy,
- profil funkcjonalny dodatkowy,
- maksymalną wartość nadziemnej intensywności zabudowy,

- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.6. Strefa SP - strefa gospodarcza

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy gospodarcze (SP). Dla każdej strefy SP określono, patrz załączona tabela oraz plik gml :

- profil funkcjonalny podstawowy,
- profil funkcjonalny dodatkowy,
- maksymalną wartość nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.7. Strefa SR - strefa produkcji rolniczej

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy produkcji rolniczej (SR). Dla każdej strefy SR określono, patrz załączona tabela oraz plik gml :

- profil funkcjonalny podstawowy,
- profil funkcjonalny dodatkowy,
- maksymalną wartość nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.8. Strefa SI - strefa infrastrukturalna

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy infrastrukturalne (SI). Dla każdej strefy SI określono, patrz załączona tabela oraz plik gml :

- profil funkcjonalny podstawowy,
- profil funkcjonalny dodatkowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.9. Strefa SN - strefa zieleni i rekreacji

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy zieleni i rekreacji (SN). Dla każdej strefy SN określono, patrz załączona tabela oraz plik gml:

- profil funkcjonalny podstawowy
- profil funkcjonalny,
- maksymalną wartość nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.10. Strefa SC - strefa cmentarzy

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy cmentarzy (SC). Dla każdej strefy SC określono, patrz załączona tabela oraz plik gml :

- profil funkcjonalny podstawowy,
- profil funkcjonalny dodatkowy,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

2.11. Strefa SO - strefa otwarta

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy otwarte (SO). Dla każdej strefy SO określono, patrz załączona tabela oraz plik gml:

profil funkcjonalny podstawowy oraz w terenach objętych formami ochrony przyrody powierzchnie biologicznie czynną.

2.12. Strefa SK - strefa komunikacyjna

W Planie Ogólnym Gminy Kampinos wyznacza się strefy komunikacji (SK). Dla każdej strefy SK określono, patrz załączona tabela oraz plik gml:

- profil funkcjonalny podstawowy,
- profil funkcjonalny dodatkowy zagospodarowania.

XXXI. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (art. 13f ustawy) – PRZYCZYNY NIEUSTALANIA

Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy, w planie ogólnym gminy dopuszcza się niewyznaczenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, jeżeli nie jest to uzasadnione uwarunkowaniami przestrzennymi lub demograficznymi.

W przypadku Gminy Kampinos przyjęto, że **nie zachodzi potrzeba ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, z następujących powodów:

1. Rozproszona, wiejska struktura osadnicza

Gmina Kampinos posiada typowo rozproszony układ osadniczy, o charakterze wiejskim, z dominującą zabudową jednorodzinną i zagrodową. Miejscowości o charakterze zwartej zabudowy są nieliczne i mają ograniczoną powierzchnię oraz populację, co nie uzasadnia ustalania sztywnych norm dostępności infrastruktury społecznej.

2. Zaspokojone potrzeby w zakresie podstawowej infrastruktury społecznej

Na terenie gminy funkcjonują wszystkie podstawowe instytucje infrastruktury społecznej (szkoły podstawowe, przedszkola, ośrodek zdrowia, instytucje kultury i sportu). Ich rozmieszczenie i zasięg oddziaływania odpowiadają skali i potrzebom lokalnej społeczności. Wydolność i dostępność istniejących obiektów w pełni zabezpiecza potrzeby mieszkańców w obecnym i prognozowanym horyzoncie czasowym.

3. Elastyczność planistyczna i skuteczność indywidualnych rozwiązań lokalnych

W przypadku terenów wiejskich bardziej efektywnym narzędziem niż uniwersalne standardy są indywidualne ustalenia lokalizacyjne w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, dostosowane do potrzeb konkretnej miejscowości, inwestycji lub obszaru funkcjonalnego.

4. Ochrona terenów przyrodniczych i rolniczych

Duża część gminy znajduje się w strefach ochrony przyrody (otulina Kampinoskiego Parku Narodowego, obszary Natura 2000), co ogranicza możliwość ekspansji urbanistycznej, a tym samym potrzebę planistycznego ustalania lokalizacji dodatkowej infrastruktury społecznej.

W związku z powyższym, w Planie Ogólnym Gminy Kampinos nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, uznając brak ich potrzeby w świetle lokalnych uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych oraz struktury osadniczej gminy.

XXXII. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (13h ust. 2 ustawy) PRZYCZYNY NIEUSTALANIA

Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy plan ogólny może wyznaczać obszar zabudowy śródmiejskiej, jeżeli wynika to z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Na obszarze gminy Kampinos nie występują przesłanki do wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej. Gmina posiada typowo wiejski charakter oraz rozproszoną strukturę osadniczą, której dominantę stanowi zabudowa jednorodzinna oraz zagrodowa, o niskiej intensywności oraz luźnym układzie przestrzennym. Na terenie gminy nie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ani zwarta zabudowa o cechach miejskich, takich jak: ciągłość pierzei, wielofunkcyjność przestrzeni publicznych, wysoka intensywność zabudowy, dostępność usług wyższego rzędu oraz rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna.

Dodatkowo, w miejscowościach gminnych nie występują funkcjonalne centra o charakterze śródmiejskim, ani obszary spełniające kryteria urbanistyczne określone w przepisach wykonawczych. Brak również planowanych kierunków rozwoju, które w perspektywie obowiązywania planu ogólnego mogłyby skutkować powstaniem struktur odpowiadających zabudowie śródmiejskiej.

Z tych względów, w planie ogólnym gminy Kampinos nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej, gdyż nie znajduje to uzasadnienia w kontekście istniejących i prognozowanych uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy.

XXXIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY- PODSUMOWANIE CZĘŚCI A I CZĘŚCI B UZASADNIENIA

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy Kampinos zostały przeanalizowane i uwzględnione w planie ogólnym w sposób zgodny z art. 13b ustawy. Ich rozpoznanie stanowiło podstawę dla wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy, kierunków polityki przestrzennej oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Przy pracy nad Planem Ogólnym Gminy Kampinos w szczególności uwzględniono:

1. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych:

- przebiegowi planowanej linii kolejowej W41 CPK. Bliskość planowanej infrastruktury CPK i przebiegu nowej linii kolejowej – część południowo - zachodnia gminy znajduje się w zasięgu wpływu inwestycji strategicznych CPK – Port Polska (zachowano rezerwy terenu jako strefa SO).
- Krajobraz Priorytetowy – wynikający z Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego, ujęto dla krajobrazów leśnych (SO) i wiejskich (głowie SR + SO, SJ, SN). W oparciu o rekomendacje przyjęto, że Plan ogólny nie będzie wyznaczał nowych terenów rozwojowych pod zabudowę mieszkaniową, a jedynie obszary uzupełnienia zabudowy, zlokalizowane wyłącznie w lokalizacjach, które już wykazują cechy zurbanizowania – istniejącą zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Jednocześnie, w celu ograniczenia rozproszenia zabudowy oraz zapewnienia racjonalnego i spójnego rozwoju, przewidziano skumulowanie potencjału rozwojowego dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w jednej miejscowości – Kampinosie, która pełni funkcję głównego ośrodka osadniczego oraz centrum usług publicznych.
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową uwzględniono przesłanki wynikające ze Strategii Rozwoju Gminy na lata 2025-2035.
- Zgodnie z polityką przestrzenną uwzględniono kluczowe ustalenia wynikające ze Strategii Rozwoju Gminy na lata 2025–2035, w tym rezerwy terenu bez prawa zabudowy pod rozwój układu komunikacyjnego. W obliczu rosnącej presji urbanizacyjnej aglomeracji warszawskiej może to w przyszłości przyczynić się do poprawy skomunikowania z centrum regionu (Warszawą), co stanowi warunek niezbędny do utrzymania i zwiększenia

atrakcyjności osadniczej gmin. Utrzymanie tych rezerw (jedynie jako pas terenu wolny od zabudowy) w Gminie Kampinos zapewnia spójność całego systemu transportowego pasma zachodniego Warszawy.

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego:

- Dokonano analizy:
 - ✓ obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - ✓ decyzji o warunkach zabudowy,
 - ✓ wniosków złożonych przez mieszkańców,
 - ✓ dokumentu Studium.
- Uwzględniono luki w istniejącej zabudowie, umożliwiając dalsze zagospodarowanie zgodne z istniejącą strukturą przestrzenną. Dokonano uzupełniania zabudowy, „luk” w ramach kompleksów istniejącej zabudowy poprzez OUZ.
- W oparciu o opracowanie ekofizjograficzne, uwzględniono dominujący na obszarze gminy, podobnie jak na całym Mazowszu, charakter wsi:
 - ✓ ulicówki we wsi Wiejca, Strzyżew i Szczytno,
 - ✓ rzędówki we wsi Kwiatkówek, Kirsztajnów i Zawady,
 - ✓ łańcuchówki we wsi Komorów i Grabnik,
 - ✓ widlicy w Woli Pasikońskiej podobnie jak niewielka wieś Prusy,
 - ✓ wielodrożnicy w połączonej zabudowie wsi Kampinos i Kampinos A.
- Założenia rozwoju gminy Kampinos oparto na dotychczas utrzymujące się tendencji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, z niewielkim udziałem zagrodowego - jako kontynuacji rozwoju istniejących form budownictwa występujących i planowanych na terenie gminy. Dla okresu planistycznego (20 lat) zakłada się utrzymanie tej tendencji.

3. Uwarunkowania przyrodnicze:

- Uwzględnia położenie Gminy Kampinos - część obszaru gminy stanowi Kampinoski Park Narodowy (KPN).
- Przyjęto zasadę ochrony ciągłości ekosystemów wyznaczając SO – całe wsie na północy gminy np. Karolinów, Bromierzyk, Łazy Leśne, Bieliny Kampinoskie, Wola Pasikońska), zachowano korytarze ekologiczne (SO) wyznaczone w Studium oraz biegnące min wzdłuż

cieków wodnych występujących w krajobrazie rolniczym (SR) wyznaczając pasy stref otwartych (SO) o szerokości od 20m - 40m.

- W północnej części gminy, na obszarze KPN, nie wyznaczono nowych terenów budowlany, zachowuje się, zgodnie z przepisami ustawy, jedynie zabudowę istniejącą, występującą sporadycznie (rozproszone SZ, SJ, SU - np. skansen w granicy).
- Wykluczono lokalizację intensywnej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów chronionych (północny obszar gminy). Na tym obszarze wyznaczono strefę SO, SR, sporadycznie SN.
- Uwzględniono wnioski i rekomendacje KPN i wyznaczono strefy SO dla:
 - terenów wsi Komorów położonych na północ od kanału Olszowieckiego - działki ewid. od nr 1, obręb Komorów do działki drogowej nr ewid. 98 obręb Kampinos;
 - terenu położonego w klinie otoczonym z 3 stron granicą KPN - działki ewid. od nr 96/1 do nr 119 obręb Łazy i działka ewid. nr 1 obręb Grabnik;
 - terenu położonego w klinie otoczonym z trzech stron granicą KPN - działki ewid. nr 1 - 140 obręb Łazy;
 - działek niezabudowanych położony w klinie otoczonym z 3 stron granicą KPN - działki ewid. nr: 75, 76, 77, 78, 79, 80/3, 81, 82/5, 84 obręb Józefów i działki ewid. nr: 187/1, 186, 490/3, 491, 200/2 obręb Kampinos;
 - terenów położonych pomiędzy KPN, a spodem skarpy błońskiej - północna część działek ewid. od nr 195/4 obręb Kampinos do nr 348 obręb Wiejca;
 - zachowano funkcjonalne połączenia przyrodnicze, zachowano strategiczne powiązania przyrodnicze wolne od zabudowy - dokładnie wyznaczono korytarze ekologiczne, łączących KPN z eksklawą Maszynka oraz z doliną Utraty w postaci stref SO, SR;
 - zachowano skarpe Błońską przed lokalizowaniem na jej obszarze zabudowy (wyznaczono SR, SO).
- Dla stref znajdujących się w otulinie KPN ustalono zachowanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (40%, 50%).
- Na terenach w pobliżu KPN, w otulinie, WOCHK, wyznaczonych pod nową zabudowę jednorodzinną – w ramach OUZ, ustalono zachowanie możliwie jak największej powierzchni biologicznie czynnej, to jest min. 70%, współczynnika powierzchni zabudowy na poziomie

30%, wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 0,4.

- Zachowano tereny rolne wolne od zabudowy wyznaczając SR i SO. Zabudowę siedliskową i zagrodową ustalono jedynie w pobliżu istniejącego układu dróg publicznych.
- Strefy SP, poza istniejącymi lub wyznaczonymi w obowiązujących mpzp, ustalono w południowym rejonie gminy w obszarze położonym poza otuliną KPN, możliwie w jak największym oddaleniu od granic KPN.
- Uwzględniono zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią –, wprowadzono strefę SO, (w rejonie planowanego zbiornika „Zawady”, dwór w Podkampinosie), sporadycznie SR. Z wyjątkiem jednego miejsca gdzie zgodnie z obowiązującym mpzp dla wsi Stare Gnatowice wyznaczono zabudowę mieszkaniową toteż w POG wyznaczono strefę SJ.
- Utrzymano tereny użytkowane rolniczo, wyznaczając strefy SR i SO, SZ.
- Przestrzeń kształtowano w sposób ograniczający zjawisko „rozlewania” zabudowy i bezpowrotnej utraty obszarów przyrodniczych - w tym gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, uzupełniając jedynie w ramach OUZ „luki” w zabudowie. Za wyjątkiem jednego, nowego terenu SJ w miejscowości gminnej - Kampinos.

4. Uwarunkowania komunikacyjne i infrastrukturalne:

- Rozwój funkcji osadniczych i usługowych zaplanowano głównie w rejonach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i drogowej, przy ciągach komunikacyjnych o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym.
- Wyznaczono strefy SI wzdłuż gazociągu, istniejącego rurociągu naftowego DN 250, rurociąg paliwowy PERN „Przyjaźń.
- Na załączniku graficznym stanowiącym wizualizację uzasadnienia przedstawiono linie elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV Ołtarzew — Płock, 220 kV: Pątnów — Płock Podolszyce — Mory oraz Konin - Sochaczew - Ołtarzew — Mory, uwzględniające strefy kontrolowane i pasy technologiczne.
- Strefy wyznaczone w POG nie kolidują z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.
- Strefy wyznaczone w POG uwzględniają styki z gminami sąsiednimi, zwłaszcza w zakresie stref planistycznych oraz połączeń komunikacyjnych.

5. Uwarunkowania demograficzne i społeczne:

W oparciu o dane statystyczne i prognozy demograficzne, Strategię Rozwoju Gminy przyjęto umiarkowany scenariusz wzrostu liczby mieszkańców, co przełożyło się na wyznaczenie obszarów rozwoju mieszkaniowego głównie w formie uzupełnienia istniejących jednostek osadniczych, w szczególności w miejscowościach: Kampinos, Komorów, Kampinos A, Szczytno, Podkampinos, Łazy, Zawady, Pasikonie, Wola Pasikońska, Strzyżew).

6. Uwarunkowania własnościowe i użytkowe:

Analizie poddano strukturę własności gruntów, poziom ich zagospodarowania oraz przydatność rolniczą. W planie ogólnym unikano nadmiernego przekształcania gruntów o wysokiej bonitacji oraz ograniczono fragmentację przestrzeni (SR, SO). Uwzględniono natomiast tereny budowlane wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach miejscowych i uzyskanej dla nich zgody na przeznaczanie gruntów rolnych na cele nie rolnicze. Natomiast kompleksy leśne o użytku gruntu Ls wyznaczona jako strefy SO.

7. Uwarunkowania kulturowe:

Obiekty ujęte jako formy ochrony zabytków, np. Kościół Kampinos, leśniczówka Granica wyznaczono jako oddzielne strefy SU ze swymi unikalnymi parametrami, poza OUZ. Zespoły dworskie w Kampinosie, Łazach, Podkampinosie oraz Strzyżewie wyznaczono jako SN o wyższej wartości powierzchni biologicznie czynnej (pbc), poza OUZ.

8. W zakresie wyznaczania stref planistycznych:

- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) przyjęto zgodnie z Rozporządzeniem.
- W otulinie KPN dla stref SP przyjęto niższy udział powierzchni zabudowy (50%) w stosunku do pozostałej części gminy (70%).
- Dla stref SU znajdujących się w granicy KPN, objęte formami ochrony zabytków ustalono wyższy (60%) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (pbc) niż przewidziany w Rozporządzeniu oraz niższe parametry zabudowy, podobnie jak dla tych stref znajdujących się równocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie KPN, w otulinie KPN oraz WOCHK (50%, 40%).

- Dla SZ, SJ, SN znajdujących się w granicach KPN, otulinie, WOCHK przyjęto zgodnie z rekomendacjami KPN wysoki 70% udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc).
- Wyznaczono korytarze ekologiczne (jako SO nawet w rozległych obszarach SR) łączących KPN z eksklawą Maszynka oraz z doliną Utraty. Takie działanie umożliwi swobodą migrację roślin, zwierząt i grzybów pomiędzy głównym kompleksem KPN.
- Należy podkreślić, że ustalenia Planu Ogólnego dotyczące stref planistycznych i określonych dla nich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują z pełnym poszanowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. Dotyczy to w szczególności regulacji związanych z ochroną środowiska i zasobów przyrodniczych, kształtowaniem i ochroną krajobrazu kulturowego, ochroną zabytków i dóbr kultury, zasadami prowadzenia melioracji oraz wymogami ochrony przeciwpowodziowej. Ograniczenia te stanowią bezwzględnie obowiązujące ramy dla wszelkich działań inwestycyjnych i planistycznych na terenie gminy.
- W pas 100 m od granic KPN, zgodnie z rekomendacjami KPN, wyznaczono przeważnie strefy SR.

9. Konflikty:

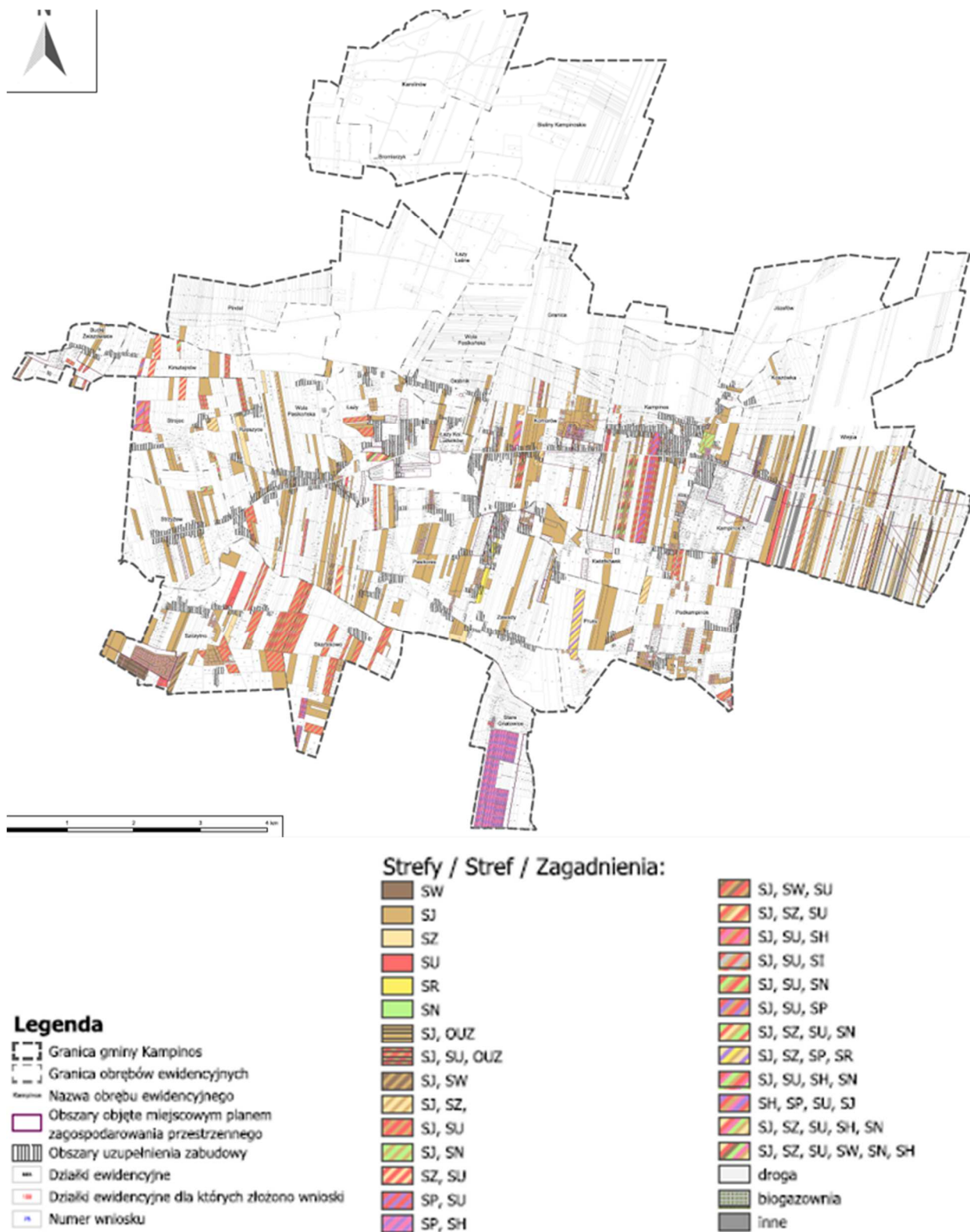
W związku z ustawowymi ograniczeniami dotyczącymi kształtowania polityki przestrzennej w zakresie przeinaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe, plan ogólny wyznacza obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w znacznie mniejszym zakresie niż poprzednio obowiązujące Studium. Taka zmiana może rodzić potencjalne konflikty społeczne, zwłaszcza wśród mieszkańców i właścicieli gruntów, którzy mogą postrzegać nowe ustalenia jako ograniczenie ich możliwości inwestycyjnych lub zmianę dotychczasowych oczekiwań wobec przeznaczenia terenu.

W procesie opracowania Planu Ogólnego Gminy uwzględniono zarówno wnioski wynikające z audytu krajobrazowego, jak i kierunki działań określone w Strategii Rozwoju Gminy. Analiza tych dokumentów wskazuje na konieczność prowadzenia polityki przestrzennej w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobami przestrzennymi, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów środowiskowych oraz zachowaniu spójności ładu przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania stanowią kompromis między oczekiwaniami ~~władz gminy~~ w zakresie uporządkowanego i przewidywalnego zagospodarowania przestrzeni, a koniecznością ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz realizacją długofalowych celów strategicznych.

Zaproponowana struktura kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwia równoczesne zaspokojenie potrzeb rozwojowych i zachowanie wysokiej jakości środowiska oraz wartości przestrzennych gminy.

Rysunek 59 Analiza wniosków złożonych w terminie na etapie wszczęcia procedury POG. Analiza własna



Załączniki

- Plik GML POG Kampinos
- Załącznik graficzny do uzasadnienia - wizualizacja uwarunkowań gminy Kampinos, skala 1 : 10 000.
- Załącznik graficzny do uzasadnienia – wizualizacja stref planistycznych POG Kampinos, skala 1 : 10 000.
- Załącznik graficzny do uzasadnienia – wizualizacja stref planistycznych POG Kampinos na tle uwarunkowań, skala 1 : 10 000.
- Tabela wskaźników stref.

oraz

Prognoza oddziaływania na środowisko