

07/85/20-21



Referat Planowania Przestrzennego

05-082 Stare Babice, ul. Rynek 32,  
tel. 22 722-90-04, fax 22 722-90-21;  
Sekretariat: tel. 22 722-94-51, 22 722-92-49, fax 22 730-80-88.  
[www.stare-babice.pl](http://www.stare-babice.pl), [gmina@stare-babice.pl](mailto:gmina@stare-babice.pl)

znak pisma: RPP.6727.3.2021  
Wasz znak: DOso-07/85/20

Stare Babice, dnia 12 stycznia 2021 r.

**Pan Mirosław Markowski**  
**Dyrektor Kampinoskiego Parku Narodowego**  
ul. Tetmajera 38  
05-080 Izabelin

**Pan Jerzy Królikowski**  
**Kurier Kampinoski – Kampinoski.eu**  
ul. Tetmajera 38  
05-080 Izabelin

*Szermę Perle Dyrektora*

W odpowiedzi na zapytanie Pana Dyrektora z dnia 23.12.2020r. (wplyw do UG 4.01.2021r.) i Pana Redaktora z dnia 29.12.2020r., oba dotyczące kwestii legalności wykonanego ogrodzenia działki nr ew. 232 w Lipkowie udzielam następującej odpowiedzi:

- 1- Organem właściwym do urzędowego badania kwestii legalności, czy braku naruszenia obowiązujących przepisów przez wzniesione obiekty i urządzenia budowlane jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Warszawskim Zachodnim.
- 2- Ponieważ zapytanie Panów odnosi się do relacji tego ogrodzenia z przepisem gminnym jakim jest plan miejscowy, poniżej wyrażam swoją opinię w tej sprawie. Cała Gmina pokryta jest planami miejscowymi, a działka nr ew. 232 w Lipkowie objęta jest jak Pan Dyrektor słusznie wskazał planem miejscowym Gminy Babice przyjętym uchwałą nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011r. Przeznaczenie terenu to „tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych R” ponadto zgodnie z rysunkiem planu położona jest w granicach strategicznych powiązań KPN. Na wstępie poniżej przytaczam podstawowe ustalenia planu mające związek z przedstawionym problemem:

„Rozdział 3.  
*Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych*

§ 9. 1. Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego i w obszarze jego otuliny wyznaczonych Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876) dla ochrony KPN obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia, planu ochrony lub zadań ochronnych.

2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny oraz granicę obszaru Natura 2000.

3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w Kampinoskim Parku Narodowym i na obszarze Natura 2000, położenie w otulinie KPN oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:

1) do 9).....

- 10) zachowanie i ochronę strategicznych powiązań KPN poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy i ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród, ochrona terenu przed zmianą użytkowania, zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień, ochrona cieków wodnych,

## Rozdział 32.

### *Tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych*

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R i R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (bez prawa zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem pktu 2 lit.a);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rozbudowa zabudowy zagrodowej na bezpośrednio sąsiadujących terenach oznaczonych symbolem R (na obszarze nie większym niż dotychczasowa powierzchnia istniejącej zabudowy zagrodowej), z zachowaniem przepisów szczegółowych jak dla terenów MR,
  - b) na terenie oznaczonym R1 zakaz zabudowy kubaturowej; do czasu realizacji planowanej drogi regionalnej dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 10 -20 m od linii rozgraniczających terenu R1 według rysunku planu,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej ( w tym dojazdy do działek rolnych),
  - d) ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 7) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14; „

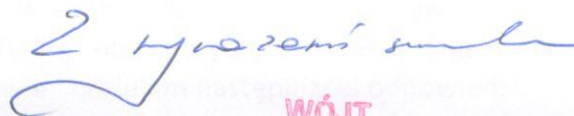
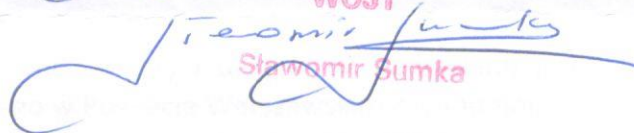
Z przytoczonych przepisów, nie wynika zakaz wykonywania ogrodzeń terenów rolniczych R. Także przepis – ustala się „zachowanie i ochronę strategicznych powiązań KPN poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy i ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród” moim zdaniem nie może być interpretowany jak zakaz budowy ogrodzeń terenów rolniczych. W słowniku pojęć (§ 6 tekstu planu) nie zdefiniowano pojęcia przegroda, nie ma więc dowodu, że pod pojęciem przegroda kryją się ogrodzenia. W języku niefachowym „przegroda jest elementem budowlanym, którego zadanie polega na oddzieleniu od siebie dwu przestrzeni użytkowych. Przegrodę mogą stanowić: mury ceglane lub kamienne, różnego rodzaju ściany i przepierzenia, a także meblościanki, itp.” Trudno uznać ogrodzenie, w szczególności ażurowe i nie przekraczające wysokości 180 cm za „przegrodę” strategicznego powiązania obszarów leśnych KPN.

Gdyby istotnie miał być wprowadzony w pewnych rejonach Gminy zakaz ogradzania terenów rolniczych ze względu za ważne powody ochrony środowiska, to byłoby to przedmiotem uzgodnień z każdym właścicielem i znalazłoby odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej.

Oczywiście nie wykluczam, że z rozporządzeń, planu ochrony lub zadań ochronnych dotyczących otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, jako przepisów odrębnych może wynikać zakaz wznoszenia w tym miejscu ogrodzeń. W takim wypadku jak wspomniałem, organem właściwym do doprowadzenia działki nr 232 do stanu zgodnego z prawem jest powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Reasumując, stoję na stanowisku, że ogrodzenie terenu rolniczego, o ile zgodne jest przepisami § 8 ust.3 pkt. 9 planu (czyli nie wyższe niż 1,8 m, ażurowe, z prześwitem 10 cm nad powierzchnią terenu, oddalone min. 3 m od górnej krawędzi skarpy Lipkowskiej Wody) nie naruszałoby przepisów gminnych i Wójt Gminy nie miałby podstaw do negowania jego istnienia.

Odpowiadając na zgłoszone zaniepokojenie przez Pana Dyrektora, podejmę działanie polegające na próbie sprawdzenia z terenów publicznie dostępnych, czy odległość tego ogrodzenia od cieku wodnego Lipkowska Woda zgodna jest z ustaleniami planu i przepisami Prawa Wodnego, a także, jaka jest wysokość tego ogrodzenia? – czy nie przekracza 180 cm. Jak wspomniałem powyżej, minimalna odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy cieku Lipkowska Woda została ustalona na 3 m, ogrodzenie powinno być ażurowe z prześwitem poziomym nad gruntem min. 10 cm. Jeżeli stwierdzę w tym zakresie wysokie prawdopodobieństwo naruszenia prawa, to wystąpię do PINB o podjęcie odpowiednich działań inspekcyjnych i prawnych.

  
WÓJT  
  
Sławomir Sumka