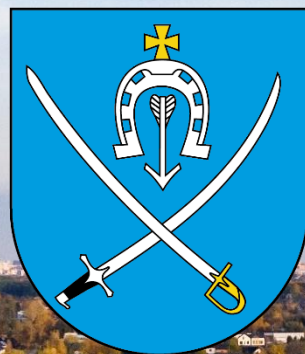


# SPOTKANIE INFORMACYJNE w sprawie PLANU OGÓLNEGO GMINY STARE BABICE







# DLACZEGO PLAN OGÓLNY?

## Rok 2023 - zmiana obowiązującego prawa

§

**USTAWA** z dnia 7 lipca 2023 r. o **zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw**, która weszła w życie 24 września 2023 r.

§

Głównym celem zmiany ustawy było **zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy i harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni**.

## Rok 2024 - Uchwała Rady Gminy Stare Babice

§

Uchwała Nr V/33/2024 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stare Babice.



# CZYM JEST PLAN OGÓLNY?



## **Całkiem nowy akt prawa miejscowego**

– sporządzany jedynie w formie cyfrowej.

Plan Ogólny Gminy zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy



**Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego  
ZACHOWUJĄ swoją ważność.**

---



## **Zgodność miejscowych planów z planem ogólnym**

Wszystkie nowo tworzone plany miejscowe  
będą musiały być zgodne z planem ogólnym.



# OBSZAR PLANU OGÓLNEGO

**Plan ogólny** sporządzany jest dla **całej gminy**, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu.



Do planu ogólnego nie będzie można dodać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bez uzasadnienia. Reforma planowania przestrzennego wprowadziła **obowiązek bilansowania wszystkich terenów** w oparciu o aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców gminy.



Przepisy dotyczące planu ogólnego zawierają **wzory** w oparciu, o które będą sporządzone wyliczenia zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.



Plan ogólny będzie wyznaczał **strefy planistyczne określające profil funkcjonalny** (w tym podstawowe wskaźniki zagospodarowania).



# OBSZAR PLANU OGÓLNEGO

## Zmiana systemu planowania przestrzennego

### SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W POLSCE

---

do 31 grudnia 2025 r.

studium uwarunkowań  
i kierunków  
zagospodarowania  
przestrzennego



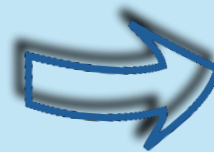
miejscowe plany  
zagospodarowania  
przestrzennego

od 1 stycznia 2026 r.\*

**PLAN OGÓLNY  
GMINY**



miejscowe plany  
zagospodarowania  
przestrzennego





# ZAWARTOŚĆ PLANU OGÓLNEGO



## Zawartość planu ogólnego



W planie ogólnym **określa się**:

- strefy planistyczne
- gminne standardy urbanistyczne

W planie ogólnym **można określić**:

- obszary uzupełniania zabudowy
- obszary zabudowy śródmiejskiej
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej



# STREFY PLANISTYCZNE



**OKREŚLA SIĘ  
OBOWIĄZKOWO**

Obszar objęty planem ogólnym zostanie podzielony na strefy planistyczne.

W projekcie planu ogólnego, wyznaczając **strefy planistyczne** w pierwszej kolejności uwzględnia się przeznaczenia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Charakterystyka stref planistycznych** obejmuje profil funkcjonalny stref planistycznych oraz podstawowe wskaźniki zagospodarowania.

**W każdej strefie planistycznej** profil funkcjonalny (czyli możliwe przeznaczenie):

- o obejmuje przeznaczenie określone w ramach **profilu funkcjonalnego podstawowego**;
- o może obejmować przeznaczenie określone w ramach **profilu funkcjonalnego dodatkowego**;
- o strefy planistyczne uwzględniane będą przy sporządzaniu planów miejscowych.



# STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. W Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758) **wskazano zamknięty katalog 13 stref.**

Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy.

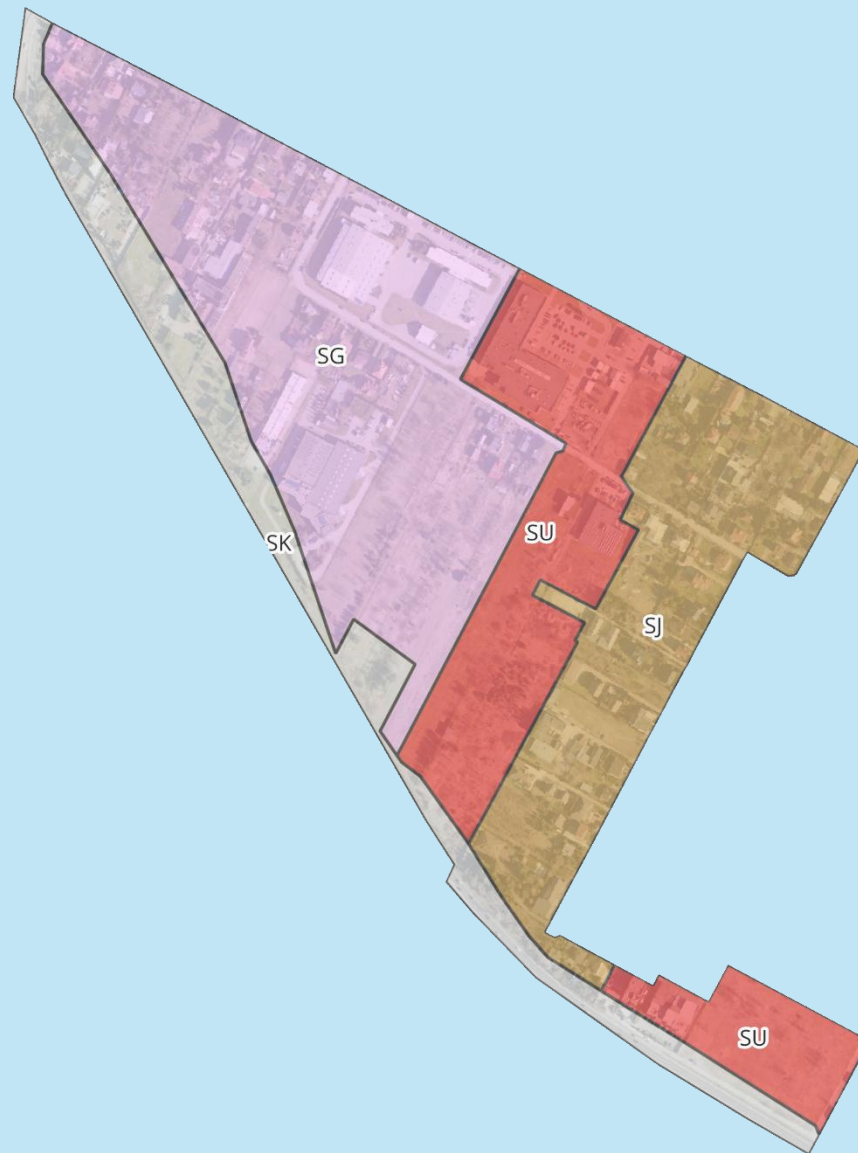
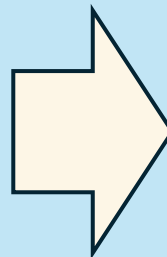
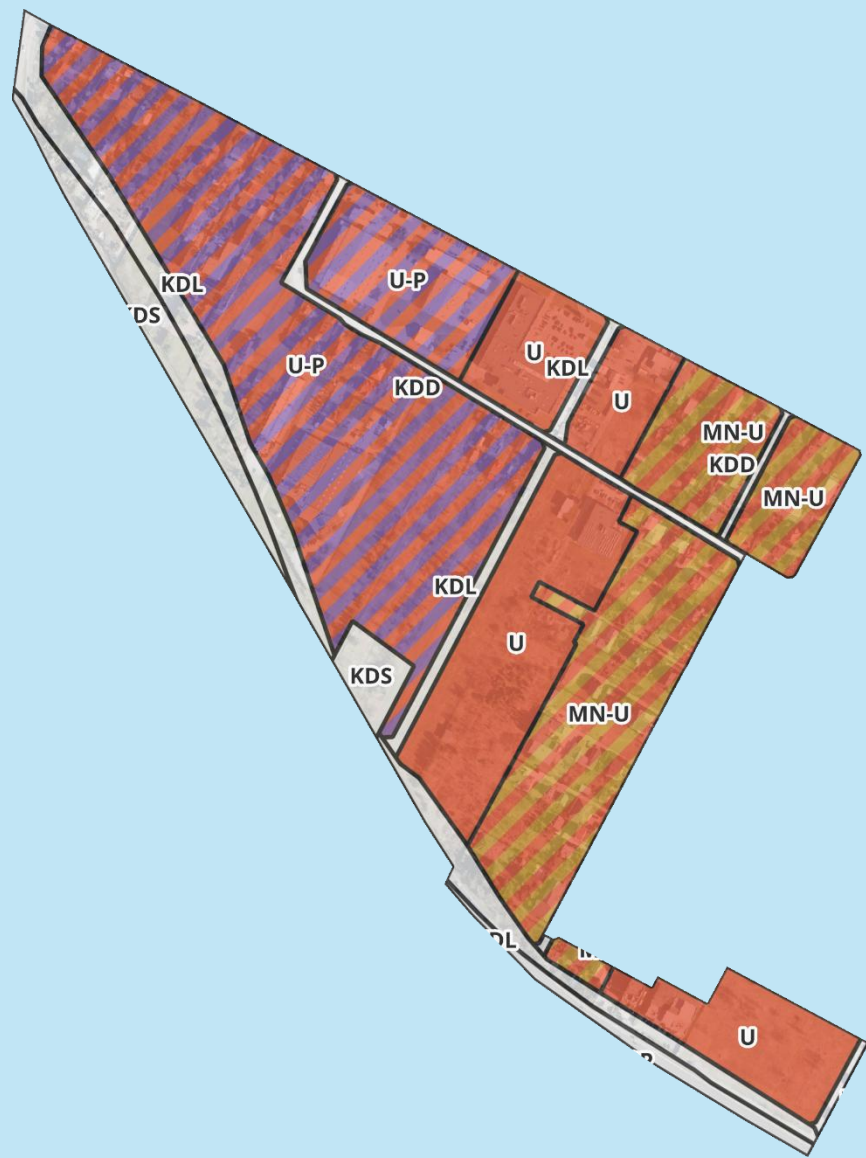
| Lp. | Symbol literowy | Nazwa strefy planistycznej                                         | Profil funkcjonalny strefy planistycznej                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                 |                                                                    | podstawowy                                                                                                                                                                                                          | dodatkowy                                                                                                                                                                                                         |
| 1   | <b>SW</b>       | <b>strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</b> | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                 |
| 2   | <b>SJ</b>       | <b>strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną</b>  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                  | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                                           |
| 3   | <b>SZ</b>       | <b>strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</b>                  | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                        |
| 4   | <b>SU</b>       | <b>strefa usługowa</b>                                             | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej                                                                                                                          | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                                           |
| 5   | <b>SH</b>       | <b>strefa handlu wielkopowierzchniowego</b>                        | teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                                       | teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                              |
| 6   | <b>SP</b>       | <b>strefa gospodarcza</b>                                          | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                                                           | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                                                                                      |
| 7   | <b>SR</b>       | <b>strefa produkcji rolniczej</b>                                  | teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej              | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód |

| Lp. | Symbol literowy | Nazwa strefy planistycznej        | Profil funkcjonalny strefy planistycznej                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                 |                                   | podstawowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | dodatkowy                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8   | <b>SI</b>       | <b>strefa infrastrukturalna</b>   | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych                                                                                                                                                                                                                                                    | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                                                                                                 |
| 9   | <b>SN</b>       | <b>strefa zieleni i rekreacji</b> | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                                                  | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu |
| 10  | <b>SC</b>       | <b>strefa cmentarzy</b>           | teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                                                         | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                                                                                         |
| 11  | <b>SG</b>       | <b>strefa górnictwa</b>           | teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                                                                     | teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                          |
| 12  | <b>SO</b>       | <b>strefa otwarta</b>             | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                                               | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej                                                                                                             |
| 13  | <b>SK</b>       | <b>strefa komunikacyjna</b>       | teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                       |





# STREFY PLANISTYCZNE





# GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE



**OKREŚLA SIĘ  
OBOWIĄZKOWO**

Gminne standardy urbanistyczne:

- obejmują gminny katalog stref urbanistycznych
- mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

## GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

W gminnym katalogu stref planistycznych **określa się**:

- profil funkcjonalny stref planistycznych;
- wartości:
  - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
  - maksymalnej wysokości zabudowy,
  - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, nie mniejszego niż wynika to z przepisów.



# DEFINICJE

**powierzchnia biologicznie czynna** - teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>

**powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym

**nadziemna intensywności zabudowy** - stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej



# GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

| Lp. | Symbol | Nazwa strefy planistycznej                                  | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
|-----|--------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1   | SW     | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | 30                                                    |
| 2   | SJ     | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | 30                                                    |
| 3   | SZ     | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową                  | 30                                                    |
| 4   | SU     | strefa usługowa                                             | 30                                                    |
| 5   | SH     | strefa handlu wielkopowierzchniowego                        | 30                                                    |
| 6   | SP     | strefa gospodarcza                                          | 20                                                    |
| 7   | SR     | strefa produkcji rolniczej                                  | 30                                                    |
| 8   | SI     | strefa infrastrukturalna                                    | 20                                                    |
| 9   | SN     | strefa zieleni i rekreacji                                  | 50                                                    |
| 10  | SC     | strefa cmentarzy                                            | 30                                                    |
| 11  | SG     | strefa górnictwa                                            | -                                                     |
| 12  | SO     | strefa otwarta                                              | -                                                     |
| 13  | SK     | strefa komunikacyjna <sup>4)</sup>                          | -                                                     |





# GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

## Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

### PROFIL PODSTAWOWY

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren usług
- teren komunikacji
- teren zieleni urządzonej
- teren ogrodów działkowych
- teren infrastruktury technicznej

### PROFIL DODATKOWY

- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- teren ogrodów działkowych
- teren zieleni naturalnej
- teren lasu
- teren wód

### WSKAŹNIKI

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4
- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m



# GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI DO INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ



OKREŚLA SIĘ  
FAKULTATYWNIE

W przypadku gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej chodzi o zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

Czym jest  
**DOSTĘPNOŚĆ**  
wg ustawy?

położenie obiektu infrastruktury społecznej (np. szkoły, przedszkola, ośrodka zdrowia) w określonej odległości od działki ewidencyjnej, **na której realizowana ma być funkcja mieszkaniowa** (czyli od miejsca zamieszkania)

Jak liczona będzie  
**ODLEGŁOŚĆ?**

droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych – drogi publiczne, ciągi piesze, ale także wszelkie inne przejścia przez przestrzeń publiczną

Jakie **ODLEGŁOŚCI**  
proponuje ustawa?

Na terenach poza miastami  
3000 m – od **szkół podstawowych**  
3000 m - od **dużych obszarów zieleni publicznej** (o powierzchni powyżej 20 ha)  
1500 m - od **małych obszarów zieleni publicznej** (o powierzchni powyżej 3 ha)

W jaki sposób  
**EGZEKUJE SIĘ**  
**STANDARDY?**

w planach miejscowych terenami zabudowy mieszkaniowej można objąć wyłącznie działki spełniające standard



# GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI DO INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ



OKREŚLA SIĘ  
FAKULTATYWNIE

W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej **dopuszcza się:**

---

- ustalenie innych wartości odległości od szkoły podstawowej i zieleni publicznej niż powyżej określone
- ustalenie innych wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej niż powyżej określone, lecz nie mniej niż o 50%
- ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urzędu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej
- ustalenie różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcie standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów.



# OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



OKREŚLA SIĘ  
FAKULTATYWNIE

To **obszary gminy już zainwestowane** wraz z ich najbliższym otoczeniem.

## ROLA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

warunek do uzyskania decyzji  
o warunkach zabudowy  
(nie ma zastosowania  
w gminie Stare Babice)

priorytet przy wyznaczaniu  
stref planistycznych  
z zabudową mieszkaniową

**Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy** określa **rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii** z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.





# ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ



**OKREŚLA SIĘ  
OBOWIĄZKOWO**

## Bilansowanie terenów zabudowy mieszkaniowej

---

**Zapotrzebowanie** (element tzw. bilansu\*) to prognozowana dodatkowa liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe.

Metoda wyliczeń maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy.



# ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ



**OKREŚLA SIĘ  
OBOWIĄZKOWO**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$\text{ZAP} = M_{20} - \frac{PMU_0}{P_{20}}$$

**ZAP** - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

**M<sub>20</sub>** - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%

**PMU<sub>0</sub>** - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi

**P<sub>20</sub>** - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

**P<sub>0</sub>** - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

**P<sub>-20</sub>** - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

**Z dokonanych obliczeń  
wynika,  
że zapotrzebowanie  
na nową zabudowę  
mieszkaniową w gminie  
Stare Babice wynosi  
ok. 7500 mieszkańców**



# CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

**Chłonność terenów niezabudowanych** to liczba osób, które mogą zamieszkać na terenie gminy na terenach niezainwestowanych, ale przeznaczonych w planie ogólnym gminy pod funkcje zabudowy mieszkaniowej.

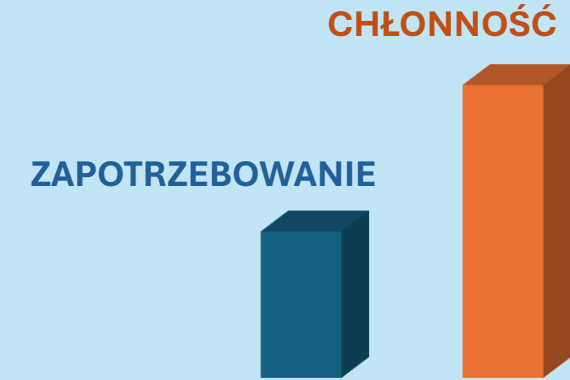
Po ustaleniu stref planistycznych oraz określeniu dla nich obowiązkowych wskaźników w Planie Ogólnym Gminy, należy określić chłonność terenów niezabudowanych. Metoda wyliczeń chłonności opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy.

**Z dokonanych obliczeń wynika, że chłonność na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Stare Babice wynosi ostrożnie licząc ok. 15 000 mieszkańców**



# PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA Z CHŁONNOŚCIĄ

| ZAPOTRZEBOWANIE  | CHŁONNOŚĆ         |
|------------------|-------------------|
| 7500 mieszkańców | 15000 mieszkańców |



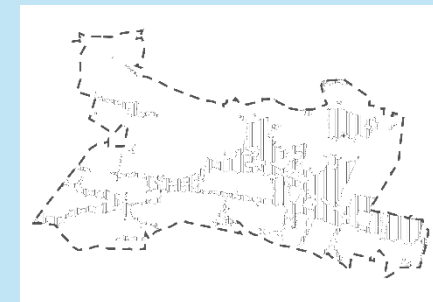
Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi **ponad 200% (czyli dużo ponad ustawowe 130 %)** zapotrzebowania na nową zabudowę, a zatem zgodnie z art. 13d ust. 3 dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych SJ, SW i SZ wyłącznie:



- 1) na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej



- 2) na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy





# PRZYKŁADOWE STANOWISKA INSTYTUCJI

## Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi



### Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 13 sierpnia 2024 r.  
znak sprawy: DNL.BI.660.471.2024  
e-mail: Marek.Krajewski@minrol.gov.pl

Pan  
Sławomir Sumka  
Wójt Gminy Stare Babice

Dotyczy: zawiadomienia w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego  
gminy Stare Babice

Szanowny Panie Wójcie,

w związku z zawiadomieniem z dnia 2 sierpnia 2024 r. o podjęciu przez Radę Gminy Stare Babice uchwały Nr V/33/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stare Babice, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, jako organ właściwy do opiniowania projektu planu ogólnego (1) w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, zwraca się z prośbą, aby przy wyznaczaniu stref planistycznych władze gminy zwróciły szczególną uwagę na potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej.

Kształtowanie przestrzeni na obszarze gminy jest domeną samorządu lokalnego, niemniej jednak władze gminy, przystępując do sporządzenia planu ogólnego, zobowiązane są do przestrzegania przepisów, w tym ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (dalej u.o.g.r.l.) (2), w szczególności dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa  
+48 22 250 01 18

kancelaria@minrol.gov.pl  
www.gov.pl/rolnictwo

Zgodnie z treścią Studium powierzchnia gruntów rolnych w gminie wynosi 4443 ha, co stanowi 70,1% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Stare Babice brak jest gruntów rolnych należących do klasy I, natomiast grunty klas II-III zajmują obszar 1263 ha. Łącznie grunty klas II-III stanowią ok. 34%, dlatego powinny podlegać szczególnej ochronie. Zatem w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), które stanowią prawie 66% powierzchni użytków rolnych. Nie można jednak zapominać, że władze gminy powinny bardzo rozsądnie gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi położonymi na swoim terenie i nie dopuszczać do ingerencji nierolniczego zainwestowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną (bez względu na klasę gruntów rolnych).

W związku z tym, projektując w ramach planu ogólnego strefy planistyczne o charakterze nierolniczym, Wójt powinien opierać się na wielokryterialnej analizie, mając m.in. na względzie przepisy art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 6 ust. 1 u.o.g.r.l.

Niezbędne jest bowiem zidentyfikowanie posiadanych rezerw inwestycyjnych powstałych w ramach poprzednich procedur planistycznych, terenów mniej przydatnych dla produkcji rolniczej, realnych potrzeb inwestycyjnych, wynikających ze struktury demograficznej lokalnej społeczności i uwarunkowań infrastrukturalnych. Zrozumiałe jest, że rozwój pozarolniczych inwestycji w gminach wiąże się z koniecznością zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele inne niż rolnicze. Niemniej jednak rozwój funkcji nierolniczych na terenach rolnych nie może stanowić bariery dla funkcjonujących tam gospodarstw rolnych.

Pragnę zwrócić uwagę, że projektowanie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych czy produkcyjno-usługowych przy jednoczesnym rozdzieleniu zwartego obszaru pozostawionych w ich sąsiedztwie terenów upraw rolnych, nie jest uzasadnione ani pod względem racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi ani stworzenia harmonijniej i uporządkowanej przestrzeni o charakterze nierolniczym. Ochrona najcenniejszych dla rolnictwa gruntów ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich, ponieważ są one niezbędne do zapewnienia przyszłym pokoleniom bezpieczeństwa żywnościowego.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
Mariusz Drozdowski  
zastępca dyrektora  
Departamentu Nieruchomości i  
Infrastruktury Wsi  
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

- (1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- (2) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).





# PRZYKŁADOWE STANOWISKA INSTYTUCJI

## Kampinoski Park Narodowy



Kampinoski  
Park Narodowy

Iszabelin, dnia 30.08.2024 r.

DOso-408/21/24

W sercu Polski

ul. Tetmajera 38 | 05-080 Iszabelin | tel. 22 722 60 01 | fax. 22 722 65 60 | www.kampinoski-pn.gov.pl | e-mail: dyrekcja@kampinoski-pn.gov.pl



Wójt Gminy Stare Babice  
ul. Rynek 32  
05-082 Stare Babice

Dotyczy: Planu ogólnego gminy Stare Babice.

W związku z zawiadomieniem z dnia 02.08.2024 r., znak RPP.6721.52.2024, odnośnie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stare Babice oraz możliwości składania wniosków, Kampinoski Park Narodowy poniżej informuje:

Znaczny obszar gminy znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego. Zgodnie z art. 15.1.1 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 rezerwy przyrody. Zgodnie z w/w ustawą jedyną możliwością 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.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy, w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego nie jest możliwe wyznaczanie terenów pod nową zabudowę na działkach, na których obecnie nie ma legalnie istniejącej i funkcjonującej zabudowy. Na obszarze Parku plan ogólny może dopuszczać jedynie remonty, przebudowę, a w uzasadnionych przypadkach nieznaczającą rozbudowę lub wymianę istniejącej zabudowy. W planie powinien być wprowadzony zakaz możliwości budowy nowych budynków mieszkaniowych.

Węsiach położonych w granicach Parku teren zabudowy powinien być ograniczony jedynie do części działki, na którym istnieje już legalna zabudowa. W świetle obecnie obowiązujących przepisów nie ma możliwości powiększania strefy zabudowy na tereny, które obecnie są terenami rolnymi. Ponadto zmiana funkcji terenów z zabudowy zagrodowej na funkcję mieszkalną również narusza zasady ochrony krajobrazowej z uwagi na zmianę charakterystycznych cech krajobrazu wsi mazowieckiej, która jest przedmiotem ochrony na tym terenie. Parametry zabudowy dla omawianego obszaru wsi powinny wynosić: powierzchnia

biologicznie czynna min. 80%; współczynnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,15; intensywność zabudowy maksymalnie 0,35; wysokość zabudowy do 8,5 m.

Pozostałe obszary Gminy Stare Babice w większości znajdują się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, która to zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku stanowi strefę ochronną Parku w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Zgodnie z procedowanym nowym Planem Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz poprzednim Planem Ochrony ważne jest, aby zachować 100 metrową strefę buforową od granicy Parku, wolną od zabudowy na terenach, które dotychczas nie zostały zurbanizowane.

Zdaniem KPN na terenie gminy powinien obowiązywać zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg oraz dla terenów w bliskim sąsiedztwie Parku zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ważne jest również, aby zachować taki układ przestrzenny, w którym uciążliwe działalności, takie jak usługi produkcyjne, magazynowe oraz związane z gospodarowaniem odpadami były położone w południowo-wschodnim rejonie gminy w obszarze położonym poza otuliną, możliwie w jak największym oddaleniu od granic Kampinoskiego Parku Narodowego.

Park sugeruje również uwzględnienie w planie ogólnym obszarów planowanych do ewentualnego włączenia w granice Kampinoskiego Parku Narodowy. Omawiany obszar to:

- tereny położone w korytarzu ekologicznym pomiędzy eksklawą Klaudyn a głównym kompleksem KPN - działki ewid. nr 226/1, 226/2, 226/3, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233/2 obręb Lipków;
- tereny położone w korytarzu ekologicznym pomiędzy eksklawą Borki a głównym kompleksem KPN - działki ewid. nr 27/4, 20/5, 20/6 oraz część działek ewid. nr 28, 26, 25, 24, 23, 22/1, 21 obręb Zalesie;
- tereny położone w korytarzu ekologicznym prowadzącym do eksklawy Borki - działka ewid. nr 4/ oraz część działek ewid. nr 15, 14, 13, 11, 10, 7, 4/2, 3 i 2/1 obręb Zalesie;
- teren położony w klinie otoczonym z 3 stron granicą KPN - działki ewid. nr 318, 68 i 69 obręb Mariew.

Ponadto Kampinoski Park Narodowy informuje, że z punktu widzenia właściwej ochrony przyrody parku narodowego niezmiennie istotną kwestią jest zachowanie funkcjonalnych połączeń przyrodniczych z jego otoczeniem. W związku z powyższym konieczne jest zachowanie strategicznych powiązań przyrodniczych wolnych od zabudowy i nieprzekształcanie ich w tereny zurbanizowane. Z punktu widzenia Parku istotne jest ustalenie korytarzy ekologicznych, łączących KPN z Lasem Bemowskim. Takie działanie umożliwi swobodą migrację roślin, zwierząt i grzybów pomiędzy głównym kompleksem Parku, jego eksklawami oraz dalszymi terenami cennymi przyrodniczo. Ich przebieg uwzględniony jest obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, natomiast rozszerzony o obszary wolne od zabudowy uwzględnione w obecnie aktualizowanym planie ochrony Parku oraz w koncepcji Rezerwatu Biosfery Puszcza Kampinska dotyczącej korytarzy ekologicznych. Analizowany i badany dodatkowy ciąg migracyjny zwierząt zlokalizowany jest na terenach wolnych od zabudowy położonych wzdłuż cieku Lipkowska Woda w pasie pomiędzy wsiami Klaudyn i Laski.

Ponadto istotną jest ochrona i istniejących zadrzewień śród polnych, oraz terenów leśnych przed ich likwidacją. Często stanowią one schronienie dla znajdujących się w otulinie dzikich zwierząt. Szczególnie ważne zachowania są tereny leśne położone w pobliżu eksklawy Klaudyn (adres leśny: W320720001-1001 i W320720017-101A) w rejonie wsi Stanisławów oraz Mariew (adres leśny: W320720023-1001, W320720023-1002, W320720023-1003 i W320720019-1002) a także w obrębie Zielonki-Wieś. Obecnie w obowiązujących planach miejscowych omawiane tereny są oznaczone jako obszar leśny. Jednocześnie Park podkreśla konieczność zachowania obecnego przeznaczenia dla obszaru lasu Bemowskiego jako terenów lasów i zalesień.

Chronione ekosystemy KPN są wodo-zależne, dlatego ważne jest, aby przyszłe akty prawa miejscowego gminy wprowadzały nakaz ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed jego zasypywaniem i likwidacją oraz osuszaniem. Zmiany stanu wody w otulinie i parku narodowym mogą mieć długotrwałe, nieodwracalne skutki dla przyrody nie tylko parku, ale także zasobów przyrodniczych gminy. Z tego powodu ważne jest, aby w planie znalazły się zapisy odnośnie rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz konieczności podłączenia projektowanych budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej sanitarnej. W przypadku braku takiej możliwości, odprowadzanie ścieków bytowych powinno odbywać się wyłącznie do szczelnych zbiorników bezodpływowych (do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej).

W otulinie z uwagi na sąsiedztwo KPN, Park zaleca zachowanie możliwie jak największej powierzchni biologicznie czynnej dla danego typu zabudowy. Dodatkowo istotne jest ustalenie prawidłowego wskaźnika intensywności zabudowy. Na terenach w pobliżu Parku wyznaczonych pod nową zabudowę jednorodziną zaleca się zachowanie możliwie jak największej powierzchni biologicznie czynnej, to jest min. 70%. Ze względu na częste stosowanie tarasów zielonych celem intensyfikacji zabudowy oraz spełnienia wymogów odnośnie powierzchni biologicznie czynnej, Park wnosi o ustalenie w planie współczynnika powierzchni zabudowy na poziomie 0,25, który pozwoli zachować realnie minimum 65% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym. Ponadto z uwagi na coraz częstsze budowanie budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, Park wnosi o ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 0,4. Zdaniem Parku powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych powinna mieć minimum 1000 m<sup>2</sup>. Ponadto Park wnosi o wprowadzenie ograniczenia do możliwości budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na działce. Zdaniem Parku zabudowa jednorodzinna na omawianym obszarze otuliny powinna być formowana jako wolnostojąca o wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych (2 kondygnacje plus poddasze nieużytkowe). Natomiast dla terenów, na których już istnieje zabudowa jednorodzinna Park wnosi o następujące parametry: powierzchnia biologicznie czynna min. 65%, współczynnik powierzchni zabudowy 0,3, intensywność zabudowy 0,6 i wysokość zabudowy 2,5 kondygnacji nadziemnych (2 kondygnacje plus poddasze). Zdaniem Parku zabudowa szeregowa, wielorodzinna oraz większe obiekty usługowe powinna być zlokalizowana w oddaleniu od Parku, najbliżej poza obszarem otuliny KPN.

Dla terenów w sąsiedztwie KPN w miejscowości Wojcieszynie i Koczgach Starych oznaczonych w obowiązującym studium jako US/U - sportowo-usługowe Park wnosi aby obiekty budowlane były realizowane w południowej części omawianego obszaru i surowie ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 400m od granicy KPN.

sugeruje, że rozwiązaniem, które przyczyniłoby się do Parku, a przede wszystkim migrujących zwierząt jest rowowej, która m.in. reguluje kształt i wygląd ogrodzeń. z wszystkim w bliskim czy bezpośrednim sąsiedztwie biologicznych nie powinny zawierać ostrych elementów aby przemieszczanie się drobnym ssakom, gadom oraz rówek lub zapewnienie w nich otworów - przejść w odstępach nie większych niż 5 m).

Wprowadzenie istotnych zagrożeń zewnętrznych dla owego, Park zachęca do konsultacji na każdym etapie statycznym przestaniem do uzgodnienia.

Pachowski e-mail apachowski@kampinoski-pn.gov.pl

2 poprawki

DYREKTOR  
mgr inż. Mirosław Maciejowski



1/4



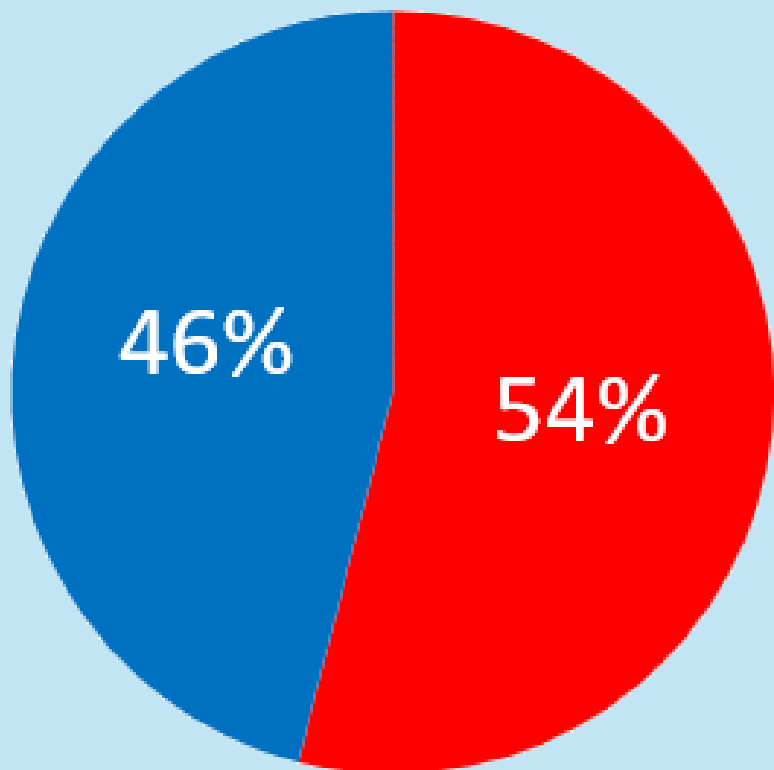
2/4

3/4

4/4



# STAN WYKORZYSTANIA REZERW TERENÓW POD ZABUDOWĘ



ZAGOSPODAROWANE



NIEZAGOSPODAROWANE

PRZEWIDYWANY TERMIN  
**WYKORZYSTANIA REZERW**  
DLA ZABUDOWY:

- **MIESZKANIOWEJ: ok. 30 lat**
- USŁUGOWEJ: ok. 60 lat

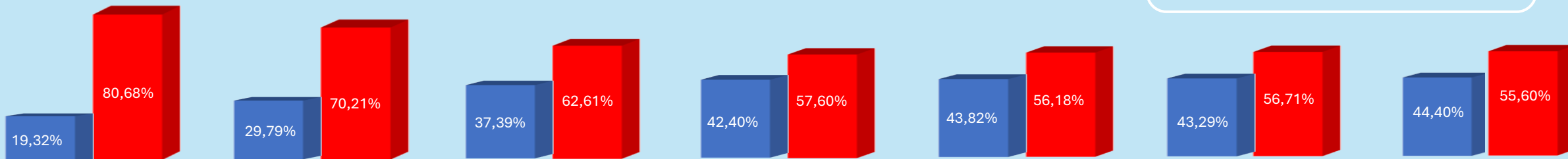


# STAN WYKORZYSTANIA REZERW TERENÓW POD ZABUDOWĘ



ZAGOSPODAROWANE

NIEZAGOSPODAROWANE



BORZĘCIN MAŁY

BORZĘCIN DUŻY

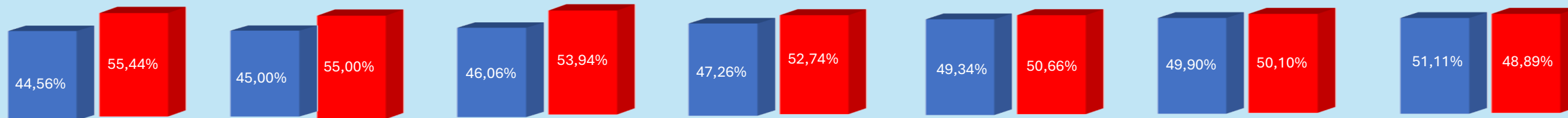
ZALESIE

WOJCIESZYN

BLIZNE  
ŁASZCZYŃSKIEGO

STARE BABICE

ZIELONKI-WIEŚ



WIERZBIN

MARIEW

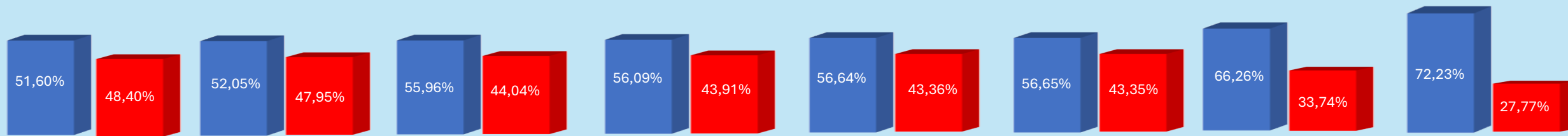
TOPOLIN

LUBICZÓW

KOCZARGI STARE

LIPKÓW

KOCZARGI NOWE



ZIELONKI  
-PARCELA

JANÓW

STANISŁAWÓW

BABICE NOWE

LATCHORZEW

KLAUDYN

BLIZNE  
JASIŃSKIEGO

KWIRYNÓW

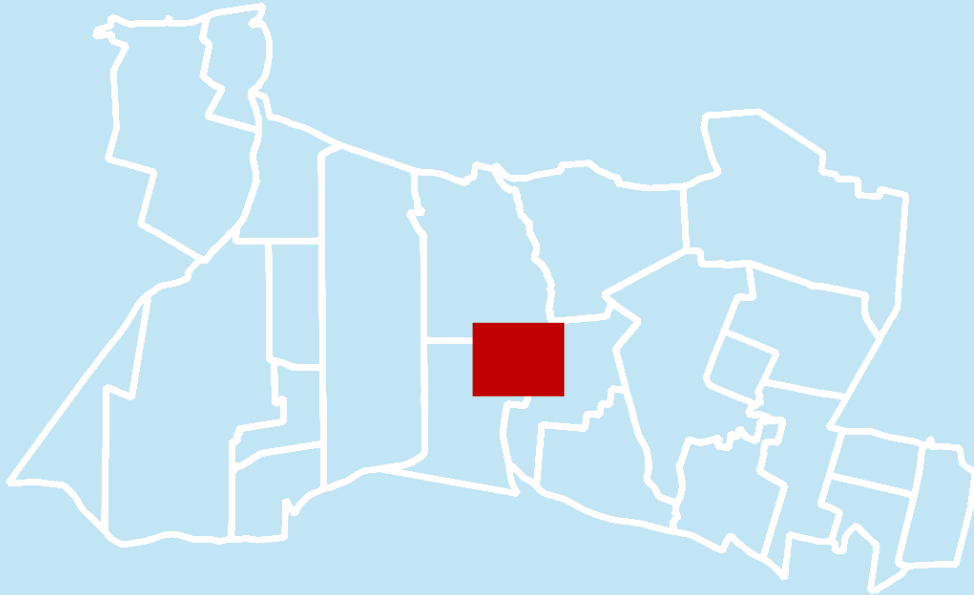


# PRZEZNACZENIA TERENÓW POD ZABUDOWĘ

W 2024 r. pod zabudowę  
**przeznaczono ok. 90 ha**



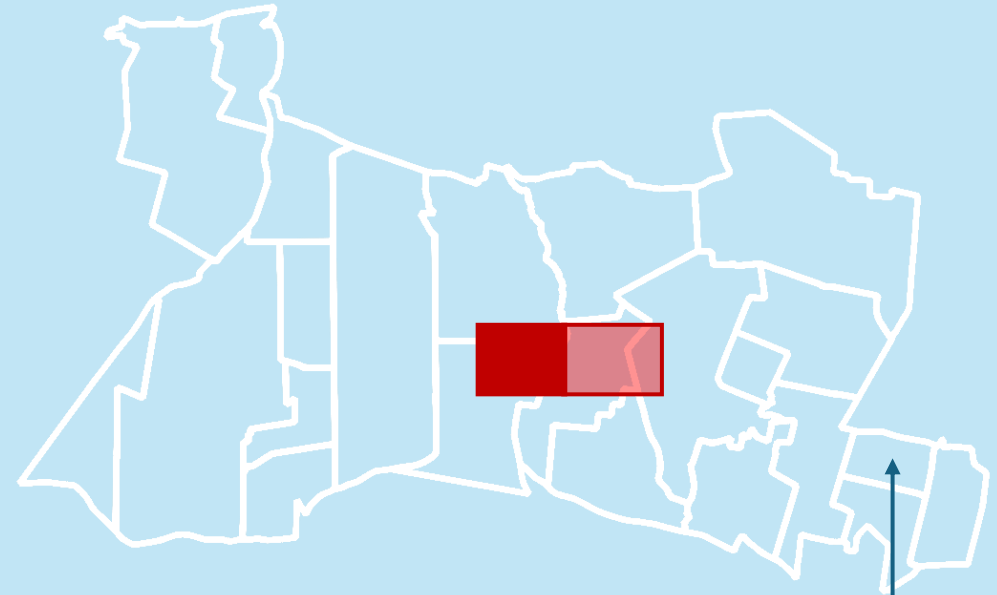
Uchwalono **5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**.



W 2025 r. opracowywane są plany  
przeznaczające pod zabudowę  
**ok. 95 ha**



Aktualnie **opracowywane są** kolejne  
**4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**.



Przykładowo miejscowość **Blizne Jasińskiego**  
ma powierzchnię **88,2 ha**.



# ZAMIANA TERENÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

- **nie jest kwestią uznaniową i wynika z realizacji przepisów prawa obowiązujących w całej Polsce.** Ponadto przeznaczenie pod zabudowę gruntów leśnych oraz rolnych klas I-III wymaga specjalnych zgód Marszałka Województwa lub właściwego ministra;
- **nie rozwiąże problemów dostępności do mediów i kształtu działek.** Zasadne jest w pierwszej kolejności uzbrojenie terenów już przeznaczonych pod zabudowę;
- ograniczenie przeznaczenia na cele nierolnicze nie oznacza zatrzymania rozwoju, a jedynie **dostosowanie tempa zmian do aktualnej sytuacji** (głównie stopnia zagospodarowania terenów już przeznaczonych w planach pod zabudowę).



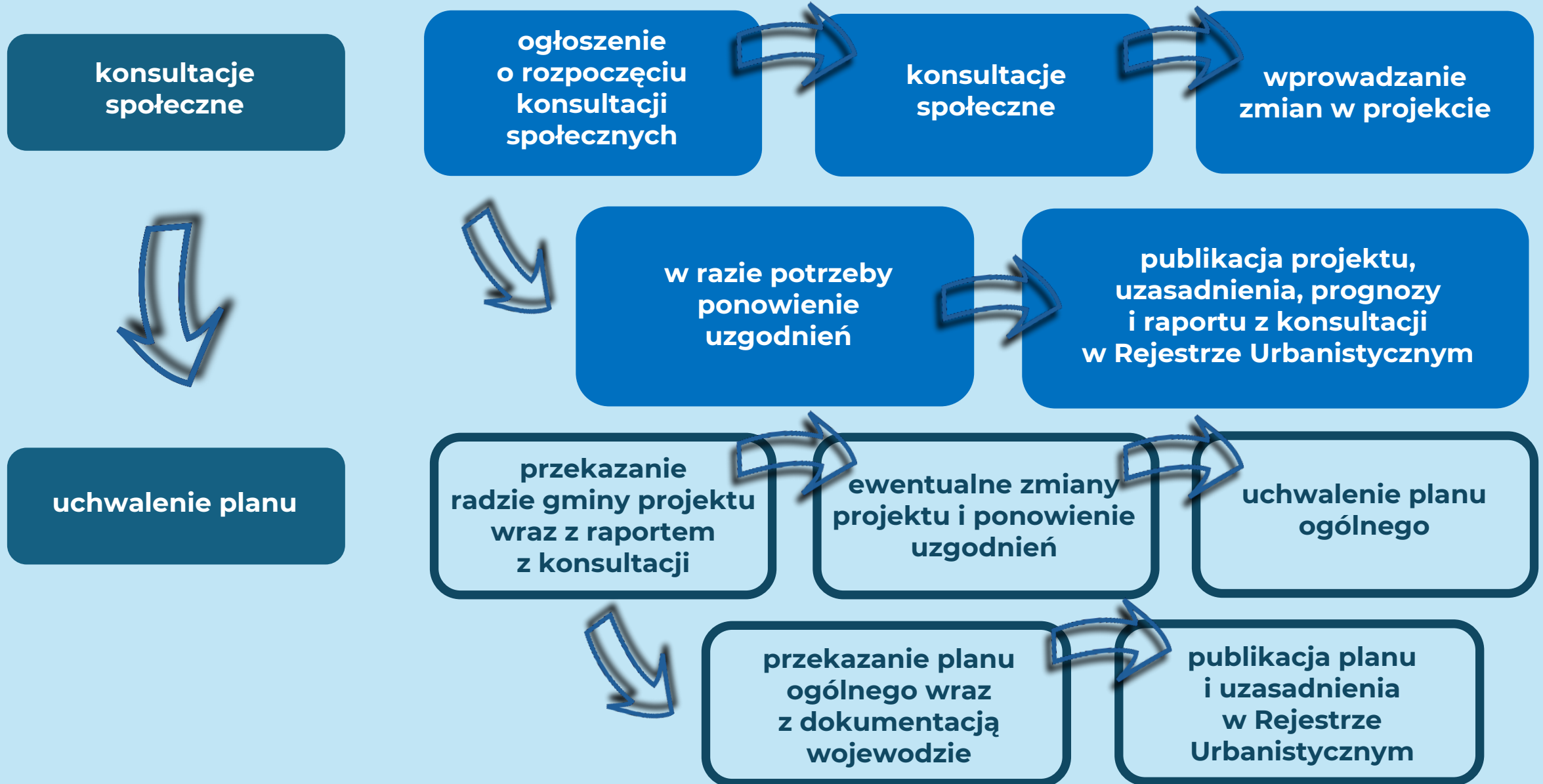
# PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO





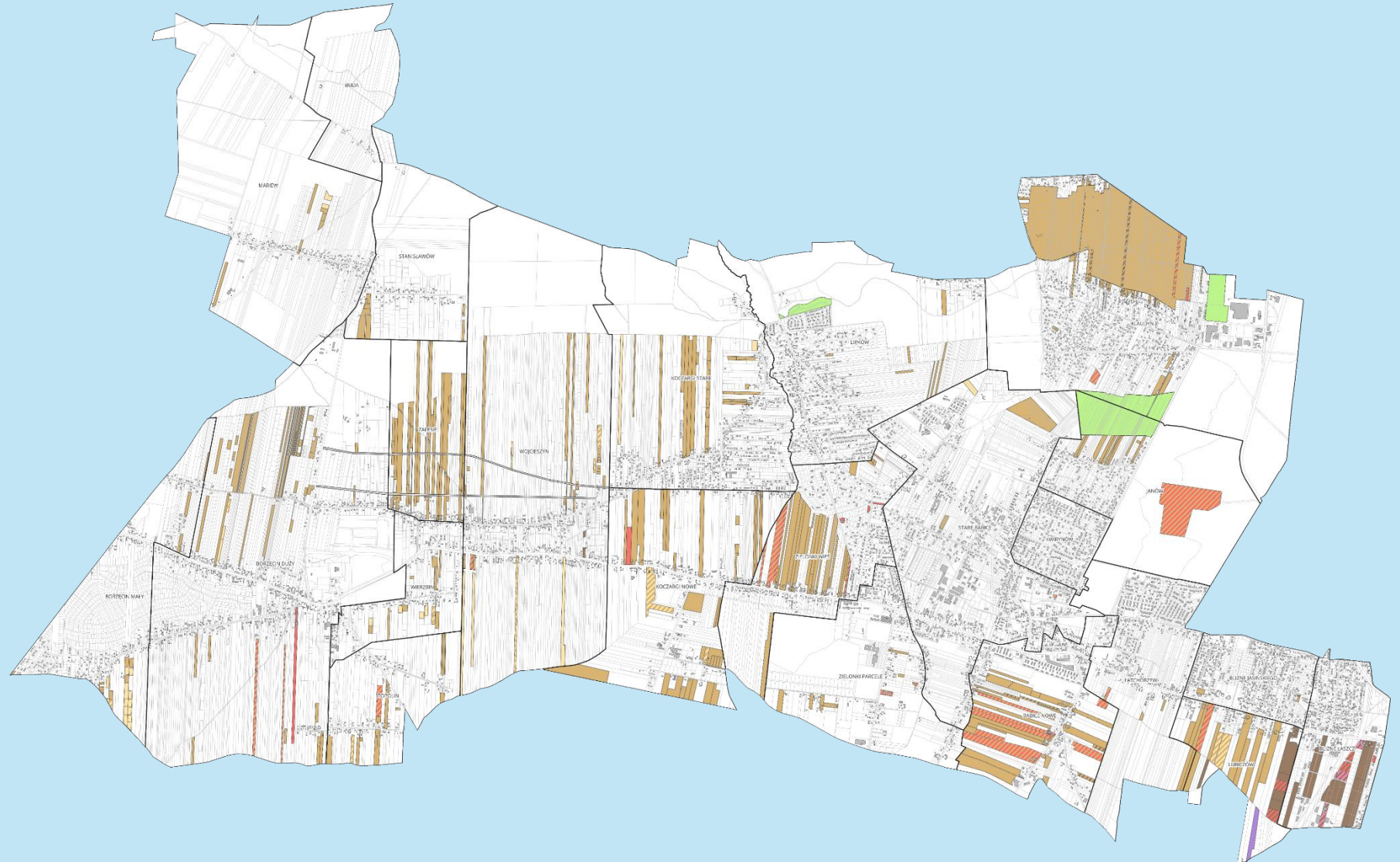


# PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO



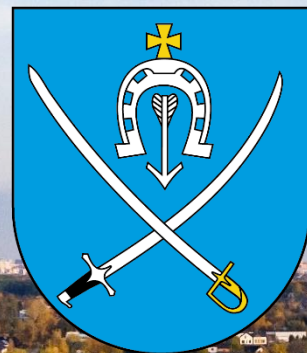


Około 84% wniosków dotyczy przeznaczenia terenów pod strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ).





# SESJA PYTAŃ







# NASZA WSPÓLNA PRZYSZŁOŚĆ



W Raporcie Światowej Komisji ds. Środowiska i Rozwoju z 1987 r.  
„Nasza wspólna przyszłość” stwierdzono:

**„zrównoważony rozwój to taki rozwój,  
w którym potrzeby obecnego pokolenia  
mogą być zaspokojone bez umniejszania  
szans przyszłych pokoleń  
na ich zaspokojenie”**

