Minister
Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DPR-IV.054.14.2023
Warszawa, 15 stycznia 2024 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: oświadczenia Pana Senatora Adama Szejnfelda w sprawie rodzinnych ogrodów działkowych

Szanowna Pani Marszałek,

w odpowiedzi na oświadczenie Pana Senatora Adama Szejnfelda z dnia 19.12.2023 r. w sprawie rodzinnych ogrodów działkowych przekazuję następujące stanowisko.

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) jest aktem wykonawczym do ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029). Ustawa ta, w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą 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) wprowadziła obowiązek opracowania planów ogólnych gmin, które zastąpią studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plany ogólne zawierać będą strefy funkcjonalne, które określą jakie przeznaczenia terenu można będzie wyznaczyć w planach miejscowych na obszarze danej strefy i jakie funkcje zabudowy będą mogły być realizowane w ramach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla każdej strefy jest to katalog minimum kilku do kilkunastu funkcji, które w ocenie resortu bez większych konfliktów mogą współwystępować w danej przestrzeni. W pierwotnym brzmieniu rozporządzenia ogrody działkowe ujęte były jako funkcja występująca w strefie zieleni i rekreacji oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W wyniku zmian po konsultacjach publicznych i uwzględnienia postulatów organizacji oraz użytkowników rodzinnych ogrodów działkowych, funkcja ta została dopisana do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Plan ogólny przygotowywany jest przez gminę w ramach władztwa planistycznego w drodze bardzo zbliżonej do procedury sporządzania planu miejscowego.

Zagrożenie, że przepisy dotyczące planu ogólnego w obecnym kształcie przyczynią się do likwidacji ogrodów działkowych nie jest nawet w najmniejszym stopniu większe niż to miało miejsce w przypadku dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

zagospodarowania przestrzennego i w dalszym ciągu będzie w całości zależne od władztwa planistycznego gminy. Władztwo planistyczne gminy polega na tym, że to właśnie gmina jest organem uprawnionym do rozstrzygania o planowanym sposobie zagospodarowania terenu poprzez odpowiednie zapisy aktów planowania przestrzennego.

Uchwalenie tych aktów zakłada szerokie spektrum działań, m.in. związanych z konsultacjami społecznymi. Tym samym organ działa jawnie i każdy może wyrażać swój sprzeciw do podejmowanych decyzji. I w takim rozumieniu, jeżeli gmina na obszarze ogrodów działkowych wyznaczy strefę, w której nie zostaje dopuszczone przeznaczenie pod ogrody działkowe – faktycznie jest to informacja, że gmina planuje przeznaczenie tego terenu pod inny cel. Jednak dokładnie to samo mogło do tej pory mieć miejsce w przypadku uchwalania studiów czy planów miejscowych. Gminy rozstrzygają o przeznaczeniu terenów na określone cele, w tym o przekształceniu istniejącego zagospodarowania. Ustawodawca w tym kontekście wyłącznie dostarcza narzędzia. Narzędzia zawarte w rozporządzeniu dotyczącego planu ogólnego pozwalają gminom samodzielnie podejmować te decyzje. Kluczowym jest fakt, że tereny ogrodów działkowych dopuszczone zostały m.in. w strefie zieleni i rekreacji i nic nie stoi na przeszkodzie by dla obszarów objętych ogrodami działkowymi gminy wyznaczyły właśnie tę strefę. Wyznaczenie tej strefy jest informacją, że nieruchomości nią objęte mogą być przeznaczane pod ogrody działkowe w planach miejscowych, jednocześnie niemożliwe będzie w tej strefie wybudowanie np. domu jednorodzinnego, bloku mieszkalnego czy fabryki. To powinien być pożądany kierunek działań osób dążących do zachowania rodzinnych ogrodów działkowych – by w toku uchwalania planów ogólnych zabiegać o ich objęcie tą właśnie strefą, w których występuje względnie najmniej innych przeznaczeń, które mogą stanowić realne zagrożenie zabudowania ogrodów działkowych.

Dopisanie terenów ogrodów działkowych do wszystkich innych stref jest działaniem przeciwnie skutecznym – gminy będą mogły objąć ogrody działkowe dowolną strefą, bo w każdej będą one dopuszczone i twierdzić, że uwzględniają potrzeby rodzin działkowych. Tymczasem jeżeli ogrody działkowe trafią do strefy gospodarczej, możliwe będzie uchwalenie planu miejscowego, który będzie prowadził do zabudowania ogrodów działkowych fabryką. Jeżeli wyznaczona będzie strefa cmentarzy, zamiast istniejących ogrodów działkowych będzie mógł powstać cmentarz. Jeżeli ogrody działkowe dopisane zostaną do strefy usługowej, w ich miejsce będzie mógł powstać kampus uniwersytecki. W interesie osób, którym zależy na ochronie istniejącego zagospodarowania, pożądanym powinno być ograniczenie możliwości realizacji innego zagospodarowania na tym obszarze na poziomie planu ogólnego, a nie rozszerzenie tych możliwości o każdy sposób zagospodarowania, z których wiele może być zagrożeniem dla istnienia i funkcjonowania ogrodów działkowych.

W żadnym z przyjętych przepisów nie zawarto ograniczeń co do wielkości stref planistycznych jakie mogą być wyznaczane w planie ogólnym, nie istnieją więc żadne przeszkody aby, tak jak miało to miejsce często w dotychczasowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczyć strefę zieleni i rekreacji obejmującą wyłącznie teren ogrodów działkowych. Nie ma bowiem również żadnych przepisów, które nakazywałyby dołączenie terenów ogrodów działkowych do jakiegokolwiek sąsiedniego sposobu zagospodarowania w celu wyznaczenia wspólnej dla nich strefy.

Należy również zauważyć, że ogrody działkowe są rodzajem terenów zieleni przeznaczonych do indywidualnego wypoczynku użytkowników i w związku z tym ich

lokalizacja powinna spełniać minimalne wymogi odnośnie bezpieczeństwa oraz warunków środowiskowych m.in. położenie z dala od źródeł uciążliwości. W obowiązujących przepisach prawa nie są sformułowane szczególne warunki dla lokalizacji ogrodów działkowych, z wyjątkiem przepisów dotyczących dopuszczalnych norm hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2024 r. poz. 112), określonych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Z powyższych powodów tereny ogrodów działkowych nie znalazły się np. w strefie komunikacyjnej, infrastrukturalnej czy w strefie gospodarczej.

Dodatkowo pragnę podkreślić, że nadal obowiązuje ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073) a ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw nie wprowadziła do tej ustawy żadnych zmian.

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów weszło w życie 23.12.2023 r. Ministerstwo Rozwoju i Technologii monitoruje na bieżąco wdrażanie uchwalonych przepisów. Funkcjonowanie rozporządzenia, tak jak każdego aktu prawnego będzie analizowane i będzie podlegać ocenie.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii