



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Krzysztof Hetman

Znak pisma: DPR-IV.054.13.2023  
Warszawa, 20 grudnia 2023 r.

**Pan**  
**Szymon Hołownia**  
**Marszałek Sejmu**  
**Rzeczypospolitej Polskiej**

**Dotyczy:** interpelacji nr 60 Państwa Posłów: Małgorzaty Tracz, Klaudii Jachiry, Magdaleny Filiks, Michała Kołodziejczaka oraz Marka Sowy.

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 60 Państwa Posłów: Małgorzaty Tracz, Klaudii Jachiry, Magdaleny Filiks, Michała Kołodziejczaka oraz Marka Sowy, w sprawie sytuacji planistycznej ROD w kontekście założeń projektu rozporządzenia opracowanego przez Ministra Rozwoju i Technologii, przekazuję poniższe wyjaśnienia.

Plany ogólne zawierają strefy funkcjonalne, które określać będą jakie przeznaczenia terenu będą możliwe do wyznaczenia 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 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 uwzględnieniu postulatów organizacji oraz użytkowników rodzinnych ogrodów działkowych, funkcja ta została dopisana do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Plan ogólny przygotowany 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 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, a jednocześnie niemożliwe będzie w tej strefie wybudowanie np. domu jednorodzinnego, bloku mieszkalnego czy fabryki. To powinien być pożądanym 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 będą mogły twierdzić, że uwzględniają potrzeby rodzin działkowych. 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 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.

**Z wyrazami szacunku**

Krzysztof Hetman

Minister Rozwoju i  
Technologii

/ kwalifikowany podpis  
elektroniczny /