

# Plany ogólne zagrożą większości ROD? - 11.10.2023



## POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW

### Krajowy Zarząd

### Informacja

#### *w/s sytuacji planistycznej ROD w kontekście założeń projektu rozporządzenia opracowanego przez Ministra Rozwoju i Technologii*

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii opracowano projekt rozporządzenia dotyczącego tzw. stref planistycznych. Rozporządzenie precyzuje zasady sporządzania planów ogólnych gmin – dokumentów, z którymi będą musiały być zgodne plany zagospodarowania przestrzennego. Analizy PZD wskazują, że projekt już za dwa lata może skutkować zakazem ujawnienia ROD w planach miejscowych na większości terenów gmin. Pomimo wniosków PZD, przedstawiciele resortu odmawiają skorygowania dokumentu. W obecnym kształcie projekt może dotknąć nawet 60 % ROD. W negatywnym scenariuszu ich istnienie będzie sprzeczne z planem miejscowym, co otworzy drzwi do ich likwidacji, nawet na cele komercyjne. PZD podjął kampanię na rzecz zmodyfikowania przepisów, jak dotychczas postulaty działkowców są ignorowane.

#### **Propozycja przepisów zagrażających ROD**

##### *ROD bez szans na plany miejscowe?*

Zmieniły się przepisy dotyczące planowania przestrzennego. Nowa ustawa wymaga, by do końca 2025r. wszystkie gminy uchwały tzw. plany ogólne, w których tereny gmin zostaną podzielone na tzw. strefy funkcjonalne. Uchwalane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) będą musiały być zgodne z planem ogólnym. Szczegółowe przeznaczenie terenu (opisane w mpzp) będzie musiało być zgodne ogólnym przeznaczeniem, tj. strefą funkcjonalną przyjętą dla danego obszaru.

Ustawa wprowadza 13 rodzajów stref, ale szczegółowe określenie, co może być wprowadzane do mpzp w danej strefie, określi rozporządzenie. Właśnie trwają nad nim prace. Z punktu widzenia działkowców, kształt projektu nie wygląda najlepiej. Na 13 stref, ogrody działkowe mają być dopuszczalne zaledwie w 2. Zatem statystycznie tylko 2/13 (7%) powierzchni gminy będzie objęte obszarami, na których będzie szansa wprowadzenia ROD do mpzp. Są to strefy „zieleni” oraz „zabudowy jednorodzinnej”.

Na opracowywanie planów ogólnych gminy będą miały bardzo mało czasu (2 lata). Można się więc spodziewać, że przeważą tendencja, by określając strefę dla danej części gminy, kierować się dominującym obecnie sposobem zagospodarowania terenu. Co to może oznaczać w praktyce? Obszary miast z dużą ilością osiedli mieszkaniowych, trafią do strefy zabudowy wielorodzinnej; okolice torów - do strefy kolejowej; sąsiedztwo zakładów - do strefy gospodarczej, tereny z rolnictwem - do rolniczej itd.

Przypomnijmy, że w 11 z 13 stref, projekt rozporządzenia zakazuje wprowadzania ROD do mpzp. Wejście w życie tych przepisów oznaczałoby, że ogrody zlokalizowane w sąsiedztwie innym niż domy jednorodzinne lub zieleń, niemalże z założenia pozbawiono by szans na wprowadzenie do planów miejscowych.

#### *Dlaczego projekt zagraża istnieniu ROD?*

Nowe przepisy wprowadzono, by przymusić gminy do szybkiego opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli zatem większość obszarów gmin, na etapie opracowywania planów ogólnych, trafi do stref, w których zakazano ujawniania ogrodów działkowych w planach miejscowych, a to zakłada rozporządzenie, to później nie będzie już innej opcji – teren ROD w mpzp będzie musiał być przeznaczony na inny cel. Tymczasem zgodnie z ustawą, przeznaczenie w planie miejscowym obszaru ROD na inny cel otwiera możliwość dla przymusowej likwidacji ROD. Zatem kształt rozporządzenia zaważy na tym, ile ogrodów stanie przed widmem likwidacji.

#### *PZD apeluje o korektę projektu*

Analiza projektu rozporządzenia spowodowała, że Krajowy Zarząd PZD wystąpił do ministra Waldemara Budy, kierującego resortem przygotowującym dokument, o radykalne zwiększenie liczby stref funkcjonalnych, w których dopuszczalne będzie wprowadzanie ROD do planów miejscowych. Warto zauważyć, że o ile ogrody działkowe dopuszczono zaledwie w 2 strefach, to np. zieleń naturalną w każdej (tj. 13). Przesłanki takiej decyzji są całkowicie niezrozumiałe. Nie trzeba być specjalistą by skonstatować, że na całych połaciach miast ogrody działkowe to częstokroć najbardziej naturalny obszar zieleni, a znalezienie tam terenów takich jak las, jest praktycznie niemożliwe. Aby zatem faktycznie chronić zieleń w miastach, rozporządzenie powinno tworzyć mechanizmy ochrony ogrodów działkowych. Niestety, obecnie jest wręcz przeciwnie.

#### *Kampania społeczna ws. ochrony ROD*

Jeżeli niebezpieczny dla działkowców projekt nie zostanie zmodyfikowany i wejdzie w życie, brak wiedzy (czy wyobraźni) nie będzie usprawiedliwieniem dla decydentów. Z całego kraju do ministerstwa skierowano już kilkaset wystąpień w tej sprawie. W ślad za KZ PZD, stanowiska wysłały okręgowe zarządy PZD, ROD, a nawet indywidualni działkowcy. Szeroki odzew nie może dziwić. Sprawa dotyczy ROD, w których z działek korzystają setki tysięcy rodzin, ogrodów położonych na terenach miast, ale niekoniecznie w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej lub terenów zielonych. Dla nich wszystkich, brak modyfikacji projektu rozporządzenia w zakresie stref planistycznych już wkrótce może oznaczać zagrożenie przymusową likwidacją. Zachęcamy wszystkich działkowców i przyjaciół ROD do włączenia się do tej kampanii.

Krajowy Zarząd

Polskiego Związku Działkowców

*Warszawa 11 października 2023 r.*

#### **Rozporządzenie zagraża 500 000 działek**

Znaczna część gmin ma jedynie cząstkowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dlatego tylko około 40 % ROD ujawnionych jest w planach, jako zieleń działkowa. Projekt rozporządzenia, które może wykluczyć ogrody działkowe z możliwości ujawniania w planach miejscowych, dotyczy ok. 60% ROD, w których z działek korzysta przeszło 520 00 rodzin.

## **Plan miejscowy a likwidacja ROD**

Zgodnie z prawem, jeżeli plan miejscowy przewiduje dla terenu ROD przeznaczenie inne, niż ogród działkowy, to właściciel (zwykle jest nią gmina) nabywa prawo do żądania likwidacji ogrodu.

Projekt zakłada, że już na etapie sporządzania planu ogólnego, większość terenów gmin trafi do stref, w których w planach miejscowych nie będzie można wprowadzić ROD. Na 13 stref, jedynie 2 dopuszczają lokowanie ROD w planie miejscowym. Na określenie granic stref gminy mają 2 lata. Zdaniem specjalistów to bardzo krótki okres. W takich warunkach łatwo o to, by ogrody trafiły do stref wykluczających je z planu miejscowego. Droga do przejścia ROD na cel komercyjny stanie się dużo krótsza i wygodniejsza.

### **11 z 13 stref planistycznych zakazuje ROD w planie miejscowym**

#### **Strefa z zakazem dla ROD**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) komunikacyjna
- 3) zabudowa zagrodowa;
- 4) usługowa;)
- 5) handel wielkopowierzchniowy
- 6) gospodarcza;
- 7) produkcji rolniczej
- 8) infrastrukturalna;
- 9) cmentarzy;
- 10) górnictwa;
- 11) otwarta;

#### **Strefa dopuszczająca ROD**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; **(ROD dopuszczalne)**
- 2) zieleni i rekreacja; **(ROD dopuszczalne)**