



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3476/XCI/10

Kraków, 11. 02. 2010

Pan

Marek Stelmachowski

Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sprawozdania Zespołu Zadaniowego ds. rodzinnych ogródków działkowych, zgłoszoną na XCI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 3 lutego 2010 r., w załączeniu przekazuję wnioskowane dane.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat + załącznik
2. Biuro Planowania Przestrzennego
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Biuro Planowania Przestrzennego

31-047 Kraków, ul. Józefa Sarego 4

BP-01-I.NST.0718-209/09

Kraków, dnia

14.11.2009

Dotyczy: przekazania sprawozdania końcowego z prac Zespołu Zadaniowego ds. r.o.d., zgodnie z Zarządzeniem Nr 2211/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 października 2008 r.

Pan
Jacek Majchrowski
Prezydenta Miasta Krakowa

Przewidywane Prezydentowi

W nawiązaniu do Zarządzenia nr 2211/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 października 2008 r. w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. rodzinnych ogrodów działkowych przekazuję Panu Prezydentowi sprawozdanie z prac Zespołu wraz z załącznikami, z uprzejmą prośbą o jego akceptację.

DYREKTOR BIURA
M. Jaskiewicz
Magdalena Jaskiewicz

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa.

rac

Końcowe sprawozdanie
z działalności pracy Zespołu Zadaniowego ds. rodzinnych ogrodów działkowych w Krakowie
powołanego
Zarządzeniem nr 2211/08 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 października 2008 r.

W skład Zespołu weszli:

- 1) Przewodnicząca – Magdalena Jaśkiewicz – dyrektor Biura Planowania Przestrzennego
 - 2) Zastępca Przewodniczącej – Anna Trembecka – zastępca dyrektora Wydziału Skarbu Miasta
 - 3) Członkowie:
 - Magdalena Snela – Wydział Skarbu Miasta,
 - Paweł Mleczek – Biuro Planowania Przestrzennego,
 - Natalia Stec – Biuro Planowania Przestrzennego,
 - Grzegorz Stawowy – Radny Miasta Krakowa,
 - Stanisław Rachwał – Radny Miasta Krakowa,
 - Włodzimierz Pietrus – Radny Miasta Krakowa,
 - Romuald Nocuń – Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Małopolski,
 - Halina Kmieciak – Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Małopolski,
 - Barbara Gabryś – Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Małopolski,
 - Tadeusz Bieniek – Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Małopolski,
 - 4) Sekretarz – Michał Michalski – Wydział Skarbu Miasta
2. Obsługa prawna Małgorzata Zymańska – Radca Prawny w Zespole Radców Prawnych

Zespół w okresie sprawozdawczym od dnia powołania w/w zarządzeniem odbył następującą ilość posiedzeń plenarnych:

1. 2008 r. – 2 posiedzenia: 4 grudnia, 11 grudnia
2. 2009 r. – 9 posiedzeń: 8 stycznia, 22 stycznia, 5 lutego, 5 marca, 19 marca, 2 kwietnia, 14 maja, 4 czerwca, 2 lipca.

Z każdego posiedzenia został sporządzony protokół wraz z listą obecności.

Głównym zadaniem Zespołu Zadaniowego, wyszczególnionym w zarządzeniu nr 2211/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 października 2008 r. (§ 2 pkt 1, 2 i 3), było ustalenie zasad przeznaczania terenów, użytkowanych przez rodzinne ogrody działkowe w sporządzanych planach miejscowych. Zadanie to zostało zrealizowane, czego rezultatem są sformułowane wnioski (zał. nr. 1 i 2) oraz tabela analityczna (zał. nr. 3) ilustrująca rekomendacje możliwych przeznaczeń w planach miejscowych terenów użytkowanych przez rodzinne ogrody działkowe, w zależności od stanów prawnych poszczególnych nieruchomości oraz statusu danego rodzinnego ogrodu działkowego.

W pracach Zespołu zostały wykorzystane aktualizowane na bieżąco dane, uzyskane przez Wydział Skarbu w toku prowadzonej szczegółowej inwentaryzacji i analizy, obejmującej:

- spis rodzinnych ogrodów działkowych występujących w rejestrze PZD wraz z oznaczeniem nieruchomości, na których się one znajdują
- uaktualniony stan prawny poszczególnych nieruchomości, zbadany na podstawie ksiąg wieczystych,
- informacje o dokumentach potwierdzających założenie ogrodu.

Inwentaryzacja została zakończona dla trzech dzielnic Krakowa (Krowodrza, Podgórze, Śródmieście), prace w obszarze dzielnicy Nowa Huta są w toku.

W wielu wypadkach stwierdzono różnice danych uzyskanych w wyniku prac Wydziału Skarbu w stosunku do informacji posiadanych przez PZD i te kwestie podlegały odrębnym wyjaśnieniom z udziałem zainteresowanych.

Z uwagi na stopień skomplikowania spraw własnościowych i związanych z powstaniem poszczególnych ogrodów działkowych oraz szeroki zakres prowadzonych prac planistycznych, również przez wykonawców spoza UMK, zaproponowany został schemat procedury wewnętrznej, zapewniający stosowanie wypracowanych zasad postępowania.

Dodatkowym efektem prac Zespołu Zadaniowego ds. rodzinnych ogrodów działkowych w odniesieniu do terenów na których znajdują się rodzinne ogrody działkowe, jest złożony wniosek do opracowywanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego o utrzymanie istniejących rodzinnych ogrodów działkowych.

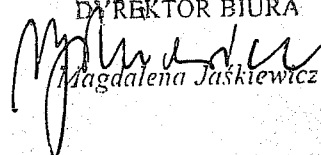
Prace nie doprowadziły do formalnej akceptacji wypracowanych rezultatów przez wszystkich członków Zespołu.

Wnioski końcowe nie zostały podpisane przez Panów radnych: Włodzimierza Pietrusa i Stanisława Rachwałę, którzy zgłosili swoje uwagi i zastrzeżenia do niektórych z nich oraz złożyli wnioski dodatkowe. Przedstawiciele PZD przekazali swoją wersję wniosków i część uwag została uwzględniona. W odniesieniu do niektórych wniosków i rekomendacji postępowania nie wyrazili opinii. W ostateczności przedstawiciele PZD odmówili potwierdzenia akceptacji tych wniosków, co do których nie zgłaszali uwag..

Z uwagi na to, że dalsze prace Zespołu nie rokują zmian dotychczasowych stanowisk, a stan prawny nie uległ zmianie, działalność Zespołu należy uznać za zakończoną. Po zmianie przepisów prawa, mającej wpływ na problem rodzinnych ogrodów działkowych w kontekście planowania przestrzennego, będzie uzasadnione powołanie kolejny raz Zespołu zajmującego się tym problemem.

Załączniki:

1. Wnioski
2. Rozbieżności stanowisk w odniesieniu do wniosków
3. Tabela analityczna - rekomendacje

DYREKTOR BIURA

Magdalena Jaskiewicz

Dokumentacja:

- a. akceptacja wniosków
- b. protokoły
- c. listy obecności
- d. opinie prawne
- e. korespondencja (pisemna i elektroniczna)
- f. stan prawny nieruchomości r.o.d. na terenie trzech dzielnic – na podstawie informacji z GS
- g. opracowania graficzne

Wnioski:

Wniosek nr 1

Ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planów miejscowych, dlatego w planach jedynie w przypadku terenów przewidzianych w studium jako tereny zielone można rozważać utrzymanie przeznaczenia terenów pod ogrody działkowe. W pozostałych przypadkach, gdy w studium teren przewidziany jest do zainwestowania, inwestycyjne przeznaczenie będzie musiało zostać uwzględnione w ustaleniach planu. Większość ogrodów działkowych na terenach Krakowa stanowi element systemu przyrodniczego i położona jest poza obszarami wskazanymi do zainwestowania

Wniosek nr 2

Problemy ogrodów działkowych, położonych na gruntach, które w studium lub WPI są przeznaczone pod zainwestowanie lub które objęte są postępowaniami administracyjnymi w sprawie realizacji inwestycji publicznych, niezależnie od tego czy są objęte planami zagospodarowania przestrzennego czy nie, będą rozwiązywane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi, bez konieczności sporządzania planów miejscowych.

Wniosek nr 3

Regulacje stanów prawnych r. o. d. – w obecnym stanie prawnym – na gruntach Gminy Miejskiej Kraków nie są zależne od uchwalenia planu miejscowego i ustalenia przeznaczenia terenu pod ZD, co w praktyce oznacza, że dla prawidłowego funkcjonowania r. o. d. nie jest konieczne ani uchwalenie planu, ani przeznaczenie terenu pod ZD.

Wniosek nr 4

Jedynie w przypadku gruntów Skarbu Państwa regulacja stanu prawnego r. o. d. w oparciu o obowiązującą ustawę o r. o. d. związana jest z przeznaczeniem w planie miejscowym i wymaga ustalenia terenu ZD.

Wniosek nr 5

Przeznaczenie terenu zajętego przez ogród działkowy w planie miejscowym pod ZD (ogrody działkowe) może dotyczyć tylko sytuacji niezagrożonych stanów prawnych nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa

Wniosek nr 6

W każdym innym przypadku, gdy nie ma udokumentowanej pewności co do trwałej sytuacji uregulowanego stanu prawnego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, przeznaczenie w planie miejscowym terenu pod ZD obarczone jest poważnym ryzykiem wystąpienia niekorzystnych dla gminy skutków prawno – finansowych, związanych z roszczeniami i postępowaniami sądowymi, a równocześnie nie stwarza dodatkowych możliwości przekazania gruntu dla Polskiego Związku Działkowców. W takich przypadkach ostrożność procesowa nakazuje przeznaczenie terenu w planach pod inne formy terenów nie inwestycyjnych (ZO, ZP, R)

Wniosek nr 7

Gmina powinna poszukiwać własnych terenów (po potwierdzeniu udokumentowanej trwałości stanu prawnego nieruchomości) i przeznaczać je w planach miejscowych pod funkcje rolnicze, jako rezerwę terenów dla odtwarzanych ogrodów działkowych.

Wniosek nr 8

Dokonana analiza, przedstawiona w tabeli (załącznik nr 3) przedstawia skutki postępowania w odniesieniu do wyodrębnionych sytuacji i pozwala na dokonanie odpowiedniej rekomendacji (zasad) postępowania w pracach planistycznych w zależności od sytuacji, w jakiej znajdują się poszczególne nieruchomości zagospodarowane pod r. o. d.

Wniosek nr 9

Z uwagi na to, że ogrody działkowe znajdują się w wielu przypadkach na kilku nieruchomościach o różnym stanie prawnym, analiza, a następnie odpowiednie postępowanie w pracach planistycznych powinno być odniesione odrębnie do poszczególnych nieruchomości o różnym stanie prawnym, nie zaś do poszczególnych ogrodów działkowych w całości.

Wniosek nr 10

Z uwagi na to, że sytuacja prawna r. o. d. będzie wyjaśniać się w czasie, rekomendacje te (zasady) będą miały zastosowanie każdorazowo do kolejnych procedur planistycznych w zależności od stanu prawnego nieruchomości użytkowanych przez r. o. d.

Wniosek nr 11

Procedura postępowania każdorazowo powinna przebiegać następująco:

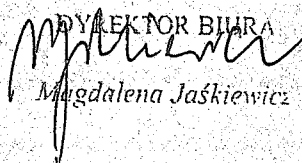
- a) Na etapie analizy uzasadniającej przystąpienie do sporządzania mpzp Biuro Planowania Przestrzennego występuje do Wydziału Skarbu o informację na temat stanu prawnego r. o. d.
- b) Wydział Skarbu przekazuje informację do Biura Planowania Przestrzennego zawierającą aktualnie posiadane dane dotyczące: historii założenia r. o. d.; stanu własności gruntu wraz z informacją o wykluczeniu (bądź nie) roszczeń
- c) Biuro Planowania Przestrzennego na podstawie otrzymanych informacji przypisuje r. o. d. do właściwej sytuacji w tabeli w celu zidentyfikowania konsekwencji, jakie nieść będzie sporządzenie mpzp i odpowiednie przeznaczenie terenu.
- d) Biuro Planowania Przestrzennego uwzględnia w/w rekomendacje w projekcie planu (w przypadku opracowania projektu przez wykonawcę zewnętrznego Biuro Planowania Przestrzennego przekazuje stosowne rekomendacje do wykorzystania w pracach projektowych)
- e) Przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, w ramach opiniowania wewnętrznego Wydział Skarbu potwierdza (lub weryfikuje) informacje na temat r. o. d.
- f) BPP zawiadamia o wyłożeniu planu do publicznego wglądu Polski Związek Działkowców, gdy na obszarze objętym planem znajdują się ogrody działkowe
- g) Przed przekazaniem Radzie Miasta Krakowa projektu planu do uchwalenia Biuro Planowania Przestrzennego zwraca się do Wydziału Skarbu o potwierdzenie (lub weryfikację) wcześniejszych informacji.

Wniosek nr 12

Po zakończeniu prac Zespołu Zadaniowego i po akceptacji sprawozdania końcowego przez Prezydenta Miasta Krakowa Biuro Planowania Przestrzennego, we współpracy z Wydziałem Skarbu przygotowuje odpowiedni projekt procedury wewnętrznej dotyczącej postępowania w sprawie ogrodów działkowych położonych w terenach objętych pracami planistycznymi.

Wniosek nr 13

Powyższe wnioski odnoszą się do stanu prawnego obowiązującego w dniu podpisania sprawozdania końcowego, każdorazowa zatem zmiana w przepisach dotyczących r. o. d. będzie wymagała oceny pod kątem ich aktualności.

DYREKTOR BIURA

Magdalena Jaśkiewicz

Rozbieżności stanowisk w odniesieniu do wniosków:

Wniosek nr 1

Ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planów miejscowych, dlatego w planach jedynie w przypadku terenów przewidzianych w studium jako tereny zielone można rozważać utrzymanie przeznaczenia terenów pod ogrody działkowe. W pozostałych przypadkach, gdy w studium teren przewidziany jest do zainwestowania, inwestycyjne przeznaczenie będzie musiało zostać uwzględnione w ustaleniach planu. Większość ogrodów działkowych na terenach Krakowa stanowi element systemu przyrodniczego i położona jest poza obszarami wskazanymi do zainwestowania

PZD OZM – pozytywnie

RMK:

- **Pan Grzegorz Stawowy – pozytywnie**
- **Pan Stanisław Rachwał i Pan Włodzimierz Pietrus – negatywnie:**
 - „tereny zielone nie obejmują swym zapisem całości typów obszarów (ZO, ZP, R)”
 - „będzie musiało” zastąpić „może”
 - „brak zapisu o dążeniu do zmian studium na korzyść r. o. d.”

Wniosek nr 2

Problemy ogrodów działkowych, położonych na gruntach, które w studium lub WPI są przeznaczone pod zainwestowanie lub które objęte są postępowaniami administracyjnymi w sprawie realizacji inwestycji publicznych, niezależnie od tego czy są objęte planami zagospodarowania przestrzennego czy nie, będą rozwiązywane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi, bez konieczności sporządzania planów miejscowych.

PZD OZM – pozytywnie

RMK:

- **Pan Radny Grzegorz Stawowy – pozytywnie**
- **Pan Radny Stanisław Rachwał i Pan Radny Włodzimierz Pietrus – negatywnie:**
 - brak zgody na zapis: „...bez konieczności sporządzania planów miejscowych”
 - brak zapisów o poszukiwaniu terenów zamiennych
- **dodatkowo Pan Radny Włodzimierz Pietrus:**
 - „Każdy obszar na terenie Krakowa (poza ustawowo wykluczonymi) powinien podlegać procedurze planistycznej, w tym wszystkie ogrody działkowe”;

Wniosek nr 3

Regulacje stanów prawnych r. o. d. – w obecnym stanie prawnym – na gruntach Gminy Miejskiej Kraków nie są zależne od uchwalenia planu miejscowego i ustalenia przeznaczenia terenu pod ZD, co w praktyce oznacza, że dla prawidłowego funkcjonowania r. o. d. nie jest konieczne ani uchwalenie planu, ani przeznaczenie terenu pod ZD.

PZD OZM - negatywnie

wg. PZD „Regulacje stanów prawnych r. o. d. na gruntach Gminy Miejskiej Kraków są zależne od uchwalenia planu miejscowego i ustalenia przeznaczenia terenu pod ZD, ewentualnie ZO”

RMK:

- **Pan radny Grzegorz Stawowy – pozytywnie**

- **Pan radny Stanisław Rachwał i Pan Włodzimierz Pietrus – negatywnie**
 - „regulacje stanów prawnych r. o. d. – mogą zmienić się na niekorzyść działkowców”

Wniosek nr 4

Jedynie w przypadku gruntów Skarbu Państwa regulacja stanu prawnego r. o. d. w oparciu o obowiązującą ustawę o r. o. d. związana jest z przeznaczeniem w planie miejscowym i wymaga ustalenia terenu ZD.

PZD OZM – pozytywnie

RMK:

- **Pan Radny Grzegorz Stawowy – pozytywnie**
- **Pan Radny Stanisław Rachwał i Włodzimierz Pietrus – negatywnie**
 - uzasadnienie: „Zapis sugeruje pewną niezgodność z pkt. 5)
- **dodatkowo Radny Pan Włodzimierz Pietrus:** „Ogrody działkowe na gruntach SP i GMK powinny być traktowane jednakowo”

Wniosek nr 5

Przeznaczenie terenu zajętego przez ogród działkowy w planie miejscowym pod ZD (ogrody działkowe) może dotyczyć tylko sytuacji niezagrożonych stanów prawnych nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa

PZD OZM – pozytywnie

RMK – pozytywnie

Wniosek nr 6

W każdym innym przypadku, gdy nie ma udokumentowanej pewności co do trwałej sytuacji uregulowanego stanu prawnego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, przeznaczenie w planie miejscowym terenu pod ZD obarczone jest poważnym ryzykiem wystąpienia niekorzystnych dla gminy skutków prawno – finansowych, związanych z roszczeniami i postępowaniami sądowymi, a równocześnie nie stwarza dodatkowych możliwości przekazania gruntu dla Polskiego Związku Działkowców. W takich przypadkach ostrożność procesowa nakazuje przeznaczanie terenu w planach pod inne formy terenów nie inwestycyjnych (ZO, ZP, R)

PZD OZM – pozytywnie (po uwzględnieniu uwagi i wykreśleniu w drugim zdaniu „... lub nie sporządzanie planu w ogóle”)

RMK – pozytywnie (po uwzględnieniu uwagi j. w.)

Wniosek nr 7

Gmina powinna poszukiwać własnych terenów (po potwierdzeniu udokumentowanej trwałości stanu prawnego nieruchomości) i przeznaczać je w planach miejscowych pod funkcje rolnicze, jako rezerwę terenów dla odtwarzanych ogrodów działkowych.

PZD OZM – pozytywnie

RMK – pozytywnie

Wniosek nr 8

Dokonana analiza, przedstawiona w tabeli (załącznik nr 3) przedstawia skutki postępowania w odniesieniu do wyodrębnionych sytuacji i pozwala na dokonanie odpowiedniej rekomendacji (zasad) postępowania w pracach planistycznych w zależności od sytuacji, w jakiej znajdują się poszczególne nieruchomości zagospodarowane pod r. o. d.

PZD OZM – brak stanowiska

RMK:

- 1) ***Pan Radny Grzegorz Stawowy – pozytywnie***
- 2) ***Pan Radny Stanisław Rachwał i Włodzimierz Pietrus – negatywnie***

Wniosek nr 9

Z uwagi na to, że ogrody działkowe znajdują się w wielu przypadkach na kilku nieruchomościach o różnym stanie prawnym, analiza, a następnie odpowiednie postępowanie w pracach planistycznych powinno być odniesione odrębnie do poszczególnych nieruchomości o różnym stanie prawnym, nie zaś do poszczególnych ogrodów działkowych w całości.

PZD OZM – pozytywnie

RMK - pozytywnie

Wniosek nr 10

Z uwagi na to, że sytuacja prawna r. o. d. będzie wyjaśniać się w czasie, rekomendacje te (zasady) będą miały zastosowanie każdorazowo do kolejnych procedur planistycznych w zależności od stanu prawnego nieruchomości użytkowanych przez r. o. d.

PZD OZM –pozytywnie

RMK - pozytywnie

Wniosek nr 11

Procedura postępowania każdorazowo powinna przebiegać następująco:

- a) Na etapie analizy uzasadniającej przystąpienie do sporządzania mpzp Biuro Planowania Przestrzennego występuje do Wydziału Skarbu o informację na temat stanu prawnego r. o. d.
- b) Wydział Skarbu przekazuje informację do Biura Planowania Przestrzennego zawierającą aktualnie posiadane dane dotyczące: historii założenia r. o. d.; stanu własności gruntu wraz z informacją o wykluczeniu (bądź nie) roszczeń
- c) Biuro Planowania Przestrzennego na podstawie otrzymanych informacji przypisuje r. o. d. do właściwej sytuacji w tabeli w celu zidentyfikowania konsekwencji, jakie nieść będzie sporządzenie mpzp i odpowiednie przeznaczenie terenu.
- d) Biuro Planowania Przestrzennego uwzględnia w/w rekomendacje w projekcie planu (w przypadku opracowania projektu przez wykonawcę zewnętrznego Biuro Planowania Przestrzennego przekazuje stosowne rekomendacje do wykorzystania w pracach projektowych)

- e) Przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, w ramach opiniowania wewnętrznego Wydział Skarbu potwierdza (lub weryfikuje) informacje na temat r. o. d.
- f) BPP zawiadamia o wyłożeniu planu do publicznego wglądu Polski Związek Działkowców, gdy na obszarze objętym planem znajdują się ogrody działkowe
- g) Przed przekazaniem Radzie Miasta Krakowa projektu planu do uchwalenia Biuro Planowania Przestrzennego zwraca się do Wydziału Skarbu o potwierdzenie (lub weryfikację) wcześniejszych informacji.

PZD OZM – brak stanowiska

RMK – pozytywnie

Wniosek nr 12

Po zakończeniu prac Zespołu Zadaniowego i po akceptacji sprawozdania końcowego przez Prezydenta Miasta Krakowa Biuro Planowania Przestrzennego, we współpracy z Wydziałem Skarbu przygotowuje odpowiedni projekt procedury wewnętrznej dotyczącej postępowania w sprawie ogrodów działkowych położonych w terenach objętych pracami planistycznymi.

PZD OZM – brak stanowiska

RMK – pozytywnie

Wniosek nr 13

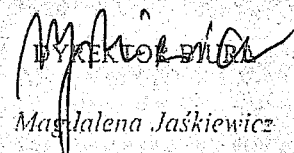
Powyższe wnioski odnoszą się do stanu prawnego obowiązującego w dniu podpisania sprawozdania końcowego, każdorazowa zatem zmiana w przepisach dotyczących r. o. d. będzie wymagała oceny pod kątem ich aktualności.

PZD OZM – brak stanowiska

RMK – pozytywnie

Ponadto:

1. PZD OZM i Pan Radny Włodzimierz Pietrus wnoszą o uwzględnienie r.o.d. w nowym studium, albowiem w ocenie Pana Radnego „*Nowe Studium winno uwzględniać w swych zapisach fakt istnienia ROD i w maksymalny sposób zabezpieczać ich dalsze funkcjonowanie*”.
2. W ocenie Pana Radnego Włodzimierza Pietrusa „*Ogrody działkowe na gruntach SP i GMK powinny być traktowane jednakowo*”. Jednocześnie podnosi, iż „*żadne z propozycji planistycznych nie może narażać SP i GMK na roszczenia ze strony odzyskujących tereny, na których znajdują się dotychczas R.O.D*”. Zdaniem Pana Radnego Włodzimierza Pietrusa: „*Powinna powstać pełna analiza prawna dla każdego R.O.D. w pierwszej kolejności tych, które są objęte procedurą planistyczną, WZ – etkami i pozwoleniami na budowę, planowanymi inwestycjami lub będących powodem do konfliktów społecznych*”.
3. Według opinii Pana Radnego Stanisława Rachwała „*Zespół powinien ustalić listę ogrodów o uregulowanym statusie prawnym, a następnie podpisać umowę pomiędzy Gminą a PZD. wg. ustalonych zasad między stronami*”. Pan Radny wnosi również o ustalenie listy ogrodów, które, zdaniem Zespołu, mogą być w przyszłości likwidowane / tzw. ogrody nie mające statusu ogrodów stałych/


Magdalena Jaśkiewicz

Końcowe sprawozdanie

z działalności pracy Zespołu Zadaniowego ds. rodzinnych ogrodów działkowych w Krakowie
powołanego

Zarządzeniem nr 2211/08 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 października 2008 r.

W skład Zespołu weszli:

- 1) Przewodnicząca – Magdalena Jaśkiewicz – dyrektor Biura Planowania Przestrzennego
- 2) Zastępca Przewodniczącej – Anna Trembecka – zastępca dyrektora Wydziału Skarbu Miasta
- 3) Członkowie:

- Magdalena Snela – Wydział Skarbu Miasta,
- Paweł Mleczko – Biuro Planowania Przestrzennego,
- Natalia Stec – Biuro Planowania Przestrzennego,
- Grzegorz Stawowy – Radny Miasta Krakowa,
- Stanisław Rachwał – Radny Miasta Krakowa,
- Włodzimierz Pietrus – Radny Miasta Krakowa,
- Romuald Nocun – Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Małopolski,
- Halina Kmiecik – Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Małopolski,
- Barbara Gabrys – Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Małopolski,
- Tadeusz Bieniek – Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd Małopolski,
- 4) Sekretarz – Michał Michalski – Wydział Skarbu Miasta
- 2. Obsługa prawna Małgorzata Zymańska - Radca Prawny w Zespole Radców Prawnych

Zespół w okresie sprawozdawczym od dnia powołania w/w zarządzeniem odbył następującą ilość posiedzeń plenarnych:

1. 2008 r. – 2 posiedzenia: 4 grudnia, 11 grudnia
2. 2009 r. – 9 posiedzeń: 8 stycznia, 22 stycznia, 5 lutego, 5 marca, 19 marca, 2 kwietnia, 14 maja, 4 czerwca, 2 lipca.

Z każdego posiedzenia został sporządzony protokół wraz z listą obecności.

Głównym zadaniem Zespołu Zadaniowego, wyszczególnionym w zarządzeniu nr 2211/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 października 2008 r. (§ 2 pkt 1, 2 i 3), było ustalenie zasad przeznaczania terenów, użytkowanych przez rodzinne ogrody działkowe w sporządzanych planach miejscowych. Zadanie to zostało zrealizowane, czego rezultatem są sformułowane wnioski (zał. nr. 1 i 2) oraz tabela analityczna (zał. nr. 3) ilustrująca rekomendacje możliwych przeznaczeń w planach miejscowych terenów użytkowanych przez rodzinne ogrody działkowe, w zależności od stanów prawnych poszczególnych nieruchomości oraz statusu danego rodzinnego ogrodu działkowego.

W pracach Zespołu zostały wykorzystane aktualizowane na bieżąco dane, uzyskane przez Wydział Skarbu w toku prowadzonej szczegółowej inwentaryzacji i analizy, obejmującej:

- spis rodzinnych ogrodów działkowych występujących w rejestrze PZD wraz z oznaczeniem nieruchomości, na których się one znajdują
- uaktualniony stan prawny poszczególnych nieruchomości, zbadany na podstawie ksiąg wieczystych,
- informacje o dokumentach potwierdzających założenie ogrodu.

Inwentaryzacja została zakończona dla trzech dzielnic Krakowa (Krowodrza, Podgórze, Śródmieście), prace w obszarze dzielnicy Nowa Huta są w toku.

W wielu wypadkach stwierdzono różnice danych uzyskanych w wyniku prac Wydziału Skarbu w stosunku do informacji posiadanych przez PZD i te kwestie podlegały odrębnym wyjaśnieniom z udziałem zainteresowanych.

Z uwagi na stopień skomplikowania spraw własnościowych i związanych z powstaniem poszczególnych ogrodów działkowych oraz szeroki zakres prowadzonych prac planistycznych, również przez wykonawców spoza UMK, zaproponowany został schemat procedury wewnętrznej, zapewniający stosowanie wypracowanych zasad postępowania.

Dodatkowym efektem prac Zespołu Zadaniowego ds. rodzinnych ogrodów działkowych w odniesieniu do terenów na których znajdują się rodzinne ogrody działkowe, jest złożony wniosek do opracowywanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego o utrzymanie istniejących rodzinnych ogrodów działkowych.

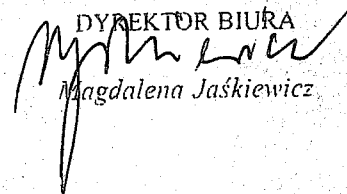
Prace nie doprowadziły do formalnej akceptacji wypracowanych rezultatów przez wszystkich członków Zespołu.

Wnioski końcowe nie zostały podpisane przez Panów radnych: Włodzimierza Pietrusa i Stanisława Rachwałę, którzy zgłosili swoje uwagi i zastrzeżenia do niektórych z nich oraz złożyli wnioski dodatkowe. Przedstawiciele PZD przekazali swoją wersję wniosków i część uwag została uwzględniona. W odniesieniu do niektórych wniosków i rekomendacji postępowania nie wyrazili opinii. W ostateczności przedstawiciele PZD odmówili potwierdzenia akceptacji tych wniosków, co do których nie zgłaszali uwag..

Z uwagi na to, że dalsze prace Zespołu nie rokują zmian dotychczasowych stanowisk, a stan prawny nie uległ zmianie, działalność Zespołu należy uznać za zakończoną. Po zmianie przepisów prawa, mającej wpływ na problem rodzinnych ogrodów działkowych w kontekście planowania przestrzennego, będzie uzasadnione powołanie kolejny raz Zespołu zajmującego się tym problemem.

Załączniki:

1. Wnioski
2. Rozbieżności stanowisk w odniesieniu do wniosków
3. Tabela analityczna - rekomendacje

DYREKTOR BIURA

Magdalena Jaśkiewicz

Dokumentacja:

- a. akceptacja wniosków
- b. protokoły
- c. listy obecności
- d. opinie prawne
- e. korespondencja (pisemna i elektroniczna)
- f. stan prawny nieruchomości r.o.d. na terenie trzech dzielnic – na podstawie informacji z GS
- g. opracowania graficzne

Zal..c.1. Zestawienie obecności członków Zespołu Zadaniowego ds. r.o.d.

L.p.	Nazwisko i Imię	Reprezentujący stronę	Data spotkania Zespołu Zadaniowego ds. r.o.d.										
			04.XII.08 r.	11.XII.08 r.	08.I.09 r.	22.I.09 r.	05.02.09 r.	05.03.09 r.	19.03.09 r.	02.04.09 r.	14.05.09 r.	04.06.09 r.	02.07.09 r.
1	Bieniek Tadeusz	PZD	X	X	X								
2	Gabryś Barbara	PZD	X		X	X							
3	Jaśkiewicz Magdalena	BP	X	X	X	X			X	X	X		X
4	Kmieciak Halina	PZD	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5	Michalski Michał	GS		X			X		X	X	X		X
6	Mleczo Paweł	BP	X		X	X	X		X	X	X	X	X
7	Nocuń Romuald	PZD	X		X	X		X			X	X	X
8	Pietrus Włodzimierz	RMK	X	X	X	X	X						X
9	Rachwał Stanisław	RMK	X		X	X			X	X	X		X
10	Snela Magdalena	GS	X	X	X	X	X		X	X	X		X
11	Stawowy Grzegorz	RMK	X		X		X		X	X	X	X	X
12	Stec Natalia	BP	X	X	X	X	X		X		X	X	
13	Trembecka Anna	GS	X	X	X	X	X	X	X			X	X
14	Wislocka-Miarecka Oliwia	BP	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15	Zymańska Małgorzata	PR	X			X				X	X	X	X
16	Sikora-Strzelecka Elżbieta (wz. M.Michalskiego)	GS	X								X		

X Obecna/y na spotkaniu Zespołu Zadaniowego ds. r.o.d.

ANALIZA MOŻLIWYCH KONSEKWENCJI SPORZĄDZANIA PLANÓW I USTALANIA W NICH PRZEZNACZENIA NA TERENACH ISTNIEJĄCYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

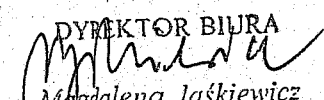
Nie dotyczy ogrodów działkowych położonych w terenach, które w studium lub w WPI przeznaczone są na cele inwestycyjne

AKTUALNY STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI		MPZP		SYTUACJA NR	MOŻLIWOŚĆ REGULOWANIA STANU WŁASNOŚCI	DALSZE KONSEKWENCJE		REKOMENDACJE POSTĘPOWANIA — PZD - brak stanowiska — RMK (tylko Wł. Pietrus) — UMK 1. rekomendowane (zalecane) 2. możliwe 3. nie wskazane (wykluczone)
WŁASNOŚĆ GRUNTU	ZAŁOŻENIE ROD	mpzp lub brak mpzp	przeznaczenie			DLA ROD	DLA GMINY lub SKARBUPAŃSTWA	
własność SKARBUPAŃSTWA o uregulowanym stanie prawnym nieruchomości, nie zagrożona roszczeniami art. 10 ustawy o r.o.d.	Powstanie ROD zgodnie z przepisami prawa, udokumentowane (brak takiej sytuacji w Krakowie) lub r.o.d. powstałe z pominięciem etapów trybu zakładania b. p.o.d. art. 41 ust. 2 ustawy o r.o.d.	mpzp	ZD	1	Regulacja stanu prawnego w oparciu o przepisy ustawy o ROD: przekazanie nieruchomości w (1) <u>nieodpłatne</u> użytkowanie (<i>obligatoryjne</i>) (2) przekazanie nieruchomości w <u>nieodpłatne</u> użytkowanie wieczyste (<i>fakultatywne</i>)	– utrwalone przeznaczenie terenu – <i>PZD wykonuje prawo użytkowanie, bez możliwości zbycia prawa</i> , (1) – <i>PZD może rozporządzić prawem użytkowania wieczystego – możliwość zbycia prawa</i> (2)	– utrwalone przeznaczenie terenu – brak dochodu z tytułu korzystania przez PZD z gruntu (1,2) – <i>SP zachowuje prawo własności, które jest jednak obciążone ograniczonym prawem rzeczowym, lub użytkowaniem wieczystym</i>	RMK – ZALECANE UMK – ZALECANE
			inne zielone (ZP, ZO, R)	2	Brak możliwości uregulowania tytułu prawnego do gruntu (nieodpłatne przekazanie)	– <i>PZD korzysta z ochrony posiadania,</i> – <i>R.o.d. stanowi r.o.d. w rozumieniu ustawy i mają do niego zastosowanie przepisy ustawy, w tym dot. ochrony przed likwidacją</i>	– brak dochodu z tytułu korzystania przez PZD z gruntu	RMK – NIE WSKAZANE UMK – NIE WSKAZANE
		brak mpzp	brak przeznaczenia	3	Brak możliwości uregulowania tytułu prawnego do gruntu (nieodpłatne przekazanie)	– <i>PZD korzysta z ochrony posiadania,</i> – <i>R.o.d. stanowi r.o.d. w rozumieniu ustawy i mają do niego zastosowanie przepisy ustawy w tym dot. ochrony przed likwidacją</i>	– brak dochodu z tytułu korzystania przez PZD z gruntu	RMK – NIE WSKAZANE UMK – NIE WSKAZANE
	Powstanie Ogrodu Działkowego, z rażącym naruszeniem przepisów prawa, który został zarejestrowany w rejestrze KRPZ D i PZD uznał go za r.o.d.,	mpzp	ZD	4	Regulacja stanu prawnego w oparciu o przepisy ustawy o ROD: (1) przekazanie PZD nieruchomości w <u>nieodpłatne</u> użytkowanie (2) przekazanie nieruchomości w <u>nieodpłatne</u> użytkowanie wieczyste (fakultatywne)	– utrwalone przeznaczenie terenu – <i>uznanie ogrodu działkowego za rodzinny ogród działkowy, z zastosowaniem wszystkich przepisów ustawy o r.o.d.</i> – <i>PZD wykonuje prawo użytkowania bez możliwości zbycia</i> (1) – <i>PZD może rozporządzić prawem</i>	– <i>brak możliwości wystąpienia przez SP o wydanie gruntu, naliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania,</i> – <i>zagrożenie niekorzystnym rozstrzygnięciem sądowym – w razie już toczącego się postępowania sądowego</i> – <i>utrwalone przeznaczenie terenu</i>	RMK – MOŻLIWE UMK – MOŻLIWE

						użytkowania wieczystego – możliwość zbycia (2)	– <i>brak dochodu z tytułu korzystania przez PZD z gruntu</i> – <i>ograniczenie prawa własności SP na rzecz PZD – ograniczenie prawa własności publicznej na rzecz grupy użytkowników</i>	
	<i>zaś w ocenie SP nie mają zastosowania przepisu ustawy o r.o.d.</i> <i>(brak takiej sytuacji w Krakowie)</i>		ZP, ZO, R	5	<i>Brak możliwości uregulowania tytułu prawnego do gruntu (ewentualna zmiana po uzyskaniu opinii prawnej w aspekcie możliwości przeprowadzenia regulacji w oparciu o ugn, kc.)</i>	– <i>PZD posiada nieruchomość bez tytułu prawnego</i>	– <i>SP może wystąpić przeciwko PZD i działkowcom z roszczeniem o wydanie gruntu,</i>	RMK – ZALECANE UMK – ZALECANE
		brak mpzp	brak przezna czenia	6	<i>Brak możliwości uregulowania tytułu prawnego do gruntu (ewentualna zmiana po uzyskaniu opinii prawnej w aspekcie możliwości przeprowadzenia regulacji w oparciu o ugn, kc.)</i>	– <i>PZD posiada nieruchomość bez tytułu prawnego</i>	– <i>SP może wystąpić przeciwko PZD i działkowcom z roszczeniem o wydanie gruntu,</i>	RMK – NIE WSKAZANE UMK – MOŻLIWE
własność GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW o uregulowanym stanie prawnym nieruchomości, nie zagrożona roszczeniami	Powstanie ROD zgodnie z przepisami prawa, udokumentowane <i>Lub r.o.d. powstałe z pominięciem etapów trybu zakładania b. p.o.d. art. 41 ust. 2 ustawy o r.o.d.</i>	mpzp	ZD	7	Regulacja stanu prawnego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>fakultatywne odpłatne</i> przekazanie nieruchomości w (1) użytkowanie (2) dzierżawę	– utrwalone przeznaczenie terenu – PZD wykonuje prawo <i>użytkowania lub dzierżawy bez możliwości zbycia prawa</i> (1,2)	– utrwalone przeznaczenie terenu – dochód z tytułu użytkowania lub dzierżawy <i>ograniczenie prawa własności GMK na rzecz PZD (zarówno w przypadku użytkowania, jak i dzierżawy ze względu na treść przepisów ustawy o r.o.d.)</i>	RMK – ZALECANE UMK – MOŻLIWE
		mpzp	ZP, ZO, R	8	Regulacja stanu prawnego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>fakultatywne odpłatne</i> przekazanie nieruchomości w: (1) użytkowanie (2) dzierżawę	– PZD korzysta z ochrony posiadania gruntu (ogród funkcjonuje) – <i>Ogród stanowi r.o.d. w rozumieniu ustawy</i> – PZD wykonuje prawo <i>użytkowania lub dzierżawy bez możliwości zbycia prawa</i> (1,2) –	– nie inwestycyjne przeznaczenie terenu – dochód z tytułu użytkowania lub dzierżawy – <i>ograniczenie prawa własności GMK na rzecz PZD (zarówno w przypadku użytkowania, jak i dzierżawy ze względu na treść przepisów ustawy o r.o.d.)</i>	RMK – NIE WSKAZANE UMK – MOŻLIWE, ZALECANE
		brak mpzp	brak przezna czenia	9	Regulacja stanu prawnego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>fakultatywne odpłatne</i> przekazanie nieruchomości w (1) użytkowanie (2) dzierżawa	– PZD korzysta z ochrony posiadania gruntu (ogród funkcjonuje) – <i>Ogród stanowi r.o.d. w rozumieniu ustawy</i> PZD wykonuje prawo <i>użytkowania lub dzierżawy bez możliwości zbycia prawa</i> (1,2)	– dochód z tytułu użytkowania lub dzierżawy – <i>ograniczenie prawa własności GMK na rzecz PZD (zarówno w przypadku użytkowania, jak i dzierżawy ze względu na treść przepisów ustawy o r.o.d.)</i>	RMK – NIE WSKAZANE UMK – MOŻLIWE
	<i>Powstanie Ogrodu Działkowego, z rażącym naruszeniem przepisów prawa, który został zarejestrowany w</i>	mpzp	ZD	10	<i>Regulacja stanu prawnego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami: fakultatywne odpłatne</i>	– utrwalone przeznaczenie terenu – <i>uznanie ogrodu działkowego za rodzinny ogród działkowy, z zastosowaniem wszystkich przepisów ustawy o r.o.d.</i> – <i>PZD wykonuje prawo</i>	– <i>brak możliwości wystąpienia przez GMK o wydanie gruntu, naliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania,</i> – <i>zagrożenie niekorzystnym rozstrzygnięciem sądowym – w</i>	RMK – MOŻLIWE UMK – NIE WSKAZANE,

	rejestrze KRPZ i PZD uznał go za r.o.d., zaś w ocenie GMK nie mają zastosowania przepisy ustawy o r.o.d.				przekazanie PZD nieruchomości w (1) użytkowanie (2) dzierżawę	użytkowania lub dzierżawy bez możliwości zbycia prawa (1,2)	razie już toczącego się postępowania sądowego – utrwalone przeznaczenie terenu – dochód z tytułu użytkowania lub dzierżawy – ograniczenie prawa własności GMK na rzecz PZD- ograniczenie prawa własności publicznej na rzecz grupy użytkowników (zarówno w przypadku użytkowania, jak i dzierżawy ze względu na treść przepisów ustawy o r.o.d.)	
			ZP, ZO, R	11	Zawarcie z osobami fizycznymi (działkowcami) odpłatnych umów dzierżawy na cele rolne i ogrodnicze	- ewentualne niekorzystne rozstrzygnięcie postępowania sądowego - konieczność wykreślenia z rejestru KRPZD, - osoby fizyczne posiadają tytuł prawny i korzystają z gruntu na cele rolne i ogrodnicze	– GMK może wystąpić przeciwko PZD i działkowcom z roszczeniem o wydanie gruntu, - dochód z tytułu dzierżawy, - umowy można rozwiązać w uzgodniony w nich sposób, z zachowaniem określonych warunków	RMK – ZALECANE UMK – ZALECANE,
		brak mpzp	brak przeznaczenia	12	Zawarcie z osobami fizycznymi (działkowcami) odpłatnych umów dzierżawy na cele rolne i ogrodnicze	- ewentualne niekorzystne rozstrzygnięcie postępowania sądowego. - konieczność wykreślenia z rejestru KRPZD, - osoby fizyczne posiadają tytuł prawny i korzystają z gruntu na cele rolne i ogrodnicze	– GMK może wystąpić przeciwko PZD i działkowcom z roszczeniem o wydanie gruntu, dochód z tytułu dzierżawy, - umowy można rozwiązać w uzgodniony w nich sposób, z zachowaniem określonych warunków	RMK – NIE WSKAZANE UMK – MOŻLIWE
– INNA WŁASNOŚĆ (osób fizycznych lub prawnych) lub UTRATA PRAWA WŁASNOŚCI Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa w związku z postępowaniami rewindykacyjnymi <u>nie mają zastosowania przepisy ustawy o r.o.d.:</u>		mpzp	ZD	13	Brak możliwości regulacji – rozliczenia między posiadaczem (działkowcami, a właścicielem na zasadach k.c.)	Roszczenia właściciela, postępowania sądowe Właściciel może: – rozporządzać gruntem – wystąpić do działkowców i PZD o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu, wykup , lub o wydanie gruntu	Mpzp niezgodny z prawem! Roszczenia właściciela, roszczenia PZD, postępowania sądowe, właściciel może: — żądać wykupu gruntu od gminy pod r.o.d. (ZD – zieleni działkowa; art. 36 uzp) — żądać zmiany mpzp — zaskarżyć mpzp do sądu (skutecznie) — w oparciu o przepisy ustawy o r.o.d. w ocenie GMK, roszczenia właściciela przeciwko gminie są bezpodstawne	RMK –? UMK – WYKLUCZONE
			ZP, ZO, R	14	Brak możliwości regulacji – rozliczenia między posiadaczem (działkowcami, a właścicielem na zasadach k.c.)	Roszczenia właściciela, postępowania sądowe Właściciel może: – rozporządzać gruntem – wystąpić do działkowców i PZD o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu lub o wydanie gruntu	– w oparciu o przepisy ustawy o r.o.d. w ocenie GMK, roszczenia właściciela przeciwko gminie są bezpodstawne	RMK –? UMK – ZALECANE

		brak mpzp	brak przeznaczenia	15	Brak możliwości regulacji – rozliczenia między posiadaczem (działkowcami, a właścicielem na zasadach k.c.)	– Roszczenia właściciela, postępowania sądowe Właściciel może: – rozporządzać gruntem – wystąpić do działkowców i PZD o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu lub o wydanie gruntu	— w oparciu o przepisy ustawy o r.o.d. w ocenie GMK, roszczenia właściciela przeciwko gminie są bezpodstawne	RMK – ? UMK – MOŻLIWE
<i>Własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa; nieruchomości objęte lub zagrożone postępowaniami rewindykacyjnymi</i> <i>Możliwe dwa scenariusze zakonczenia postępowania:</i> Scenariusz A GMK, SP pozostają nadal właścicielami gruntu Scenariusz B W razie utraty prawa własności przez GMK lub SP		mpzp	ZP, ZO, R	16	Scenariusz A Sytuacja z pkt: 2, 5 (SP) lub 8, 11 (GMK)			RMK – odpowiednio UMK – odpowiednio do sytuacji 2, 5, 8 lub 11
					Scenariusz B Sytuacja z pkt: 14			RMK – odpowiednio UMK – odpowiednio do sytuacji 14
			ZD	17	Scenariusz A Sytuacja z pkt: 1, 4 (SP) lub 7, 10 (GMK)			RMK – odpowiednio UMK – odpowiednio do sytuacji 1, 4, 7 lub 10
					Scenariusz B Sytuacja z pkt: 13			RMK – odpowiednio UMK – odpowiednio do sytuacji 13
		Brak mpzp	brak przeznaczenia	18	Scenariusz A Sytuacja z pkt: 3, 6 (SP) lub 9, 12 (GMK)			RMK – odpowiednio UMK – odpowiednio do sytuacji 3, 6, 9 lub 12
					Scenariusz B Sytuacja z pkt: 15			RMK – odpowiednio UMK – odpowiednio do sytuacji 15

DYREKTOR BIURA

 Magdalena Jaśkiewicz