



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.252.2025

**Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie ROD „Drożdżownia”, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 10 marca 2025 r., uprzejmie informuję.

Przedmiotowy ogród położony jest na nieruchomości składającej się z działek o numerach: 437/7, 437/12 i 437/13 obr. 101 jedn. ewid. Podgórze w Krakowie. Działki te stanowią własność Skarbu Państwa i pozostają w użytkowaniu wieczystym POLMOS sp. z o.o. sp. k.

Nieruchomość ta objęta jest ustaleniami obowiązującego od 8 sierpnia 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Bieżanów”, wprowadzonego uchwałą nr CVII/2737/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 24 lipca 2018 r., poz. 5308). Na podstawie ustaleń planu miejscowego:

- działka nr 437/13 obr. 101 jedn. ewid. Podgórze znajduje się w przeważającej części w terenie ogrodów działkowych oznaczonym symbolem ZD.1, w pozostałej części w terenie dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonym symbolem KDL.3 oraz w terenie dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonym symbolem KDD.18;
- działka nr 437/12 obr. 101 jedn. ewid. Podgórze znajduje się w całości w terenie dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonym symbolem KDL.3;
- działka nr 437/7 obr. 101 jedn. ewid. Podgórze znajduje się w całości w terenie dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonym symbolem KDD.18.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z 8 sierpnia 2023 r., sygn. akt. II SA/Kr 541/2023 oddalił skargę użytkownika wieczystego na uchwałę nr CVII/2737/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Bieżanów”*. Od wyroku sądu użytkownik wieczysty złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Przedmiotowa skarga kasacyjna nie została jeszcze

rozpoznana. Użytkownik wieczysty złożył także przeciwko Gminie Miejskiej Kraków pozew o zapłatę, powołując się na treść art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Postępowanie cywilne prowadzone jest przed Sądem Okręgowym w Krakowie I Wydział Cywilny pod sygn. akt. I C 7601/24.

W dokumencie pn. „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019-2030” przyjętym zarządzeniem nr 2282/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 września 2019 r. teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Drożdżownia” został uwzględniony jako ogród działkowy, w ramach granic terenu ZD.1 określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Bieżanów”, przyjętego uchwałą nr CVII/2737/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r. W ramach trwających prac nad aktualizacją dokumentu „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni (...)” nie przewiduje się zmiany przeznaczenia ww. terenu, o ile rozstrzygnięcia planistyczne pozostaną bez zmian.

Uprzejmie informuję, że w latach ubiegłych w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK w odniesieniu do ww. działek prowadzone były postępowania dotyczące ustalenia warunków zabudowy.

W dniu 2 czerwca 2016 r. została wydana decyzja nr AU-2/6730.2/973/2016 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych z wbudowanymi garażami, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową oraz naziemnymi miejscami postojowymi na działce nr 437/12 oraz częściach działek nr 437/7, 437/13 obr. 101 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym wjazdami z drogi publicznej na częściach działek nr 437/9, 695/2, 695/4, 705/1, 437/11, 708/3 obr. 101 Podgórze przy ul. Drożdżowej, ul. Weigla i ul. Bogucickiej w Krakowie” (sygnatura sprawy AU-02-3.6730.2.1436.2014.MLU).

Po rozpatrzeniu odwołania Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody w Krakowie od ww. decyzji WZ, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie decyzją z dnia 17 października 2017 r. (znak: SKO.ZP/415/459/2016):

- w punkcie I uchyliło zaskarżoną decyzję organu I instancji w części:

- w jakiej dotyczy budowy wjazdów z drogi publicznej na częściach działek nr 437/9, 695/2, 695/4, 705/1, 437/11, 708/3 obr. 101 Podgórze przy ul. Drożdżowej, ul. Weigla i ul. Bogucickiej i w tym zakresie orzekło w ten sposób, że umorzyło postępowanie dotyczące budowy wjazdów z drogi publicznej na częściach działek nr 437/9, 695/2, 695/4, 705/1, 437/11, 708/3 obr. 101 Podgórze przy ul. Drożdżowej, ul. Weigla i ul. Bogucickiej (punkt 1);
- obejmującej załącznik nr 1 pkt II ppkt 1 lit. d pt. „Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki” i w tym zakresie orzekło merytorycznie (punkt 2);
- obejmującej załącznik nr 1 pkt II ppkt 2 a od słów: „Warunki w zakresie ochrony środowiska (z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: AU-02-3.6730.2.1436.2014.MLU z dnia 17.10.2014 r.)” do słów „nie jest dokumentem uprawniającym do usunięcia drzew lub krzewów” i w tym zakresie orzekło merytorycznie (punkt 3);

- w punkcie II – w pozostałym zakresie utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy.

Po rozpoznaniu sprawy ze skargi Polskiego Związku Działkowców oraz Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody w Krakowie na ww. decyzję SKO, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2018 r. (sygn. akt II SA/Kr 9/18):

- postanowił odrzucić skargę Polskiego Związku Działkowców,
- w uwzględnieniu skargi Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody w Krakowie – uchylił zaskarżoną decyzję Kolegium i poprzedzającą ją decyzję organu I instancji.

Naczelny Sąd Administracyjny po rozpoznaniu sprawy ze skarg kasacyjnych, wniesionych przez Polski Związek Działkowców Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie Okręg Małopolski w Krakowie oraz Destylarnia „Polmos” sp. z o.o. w Krakowie sp. k. w likwidacji z siedzibą w Krakowie, od ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 20 kwietnia 2018 r. (sygn. akt II SA/Kr 9/18) wyrokiem z dnia 29 listopada 2019 r. (sygn. akt II OSK 2912/18) oddalił skargi kasacyjne. Tym samym wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie stał się prawomocny, a decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 17 października 2017 r. (znak: SKO.ZP/415/459/2016) oraz poprzedzająca ją decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/973/2016 z dnia 2 czerwca 2016 r. zostały wyeliminowane z obrotu prawnego.

Wobec faktu, że na terenie objętym ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr AU-2/6730.2/973/2016 z dnia 2 czerwca 2016 r. w dniu 8 sierpnia 2018 r. wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Bieżanów”, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego decyzją nr AU-2/6732/188/2019 z dnia 27 listopada 2019 r. stwierdzono z urzędu wygaśnięcie omawianej decyzji WZ (sygnatura sprawy: AU-02-3.6732.472.2019.MLU). Z uwagi na fakt, iż powyższa decyzja nr AU-2/6732/188/2019 z dnia 27 listopada 2019 r. została wydana przedwcześnie, tj. po wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie uchylającego m. in. decyzję Prezydenta Miasta Krakowa o ustaleniu warunków zabudowy, a przed rozstrzygnięciem Naczelnego Sądu Administracyjnego skarg kasacyjnych, decyzją nr AU-2/6732/325/2020 z dnia 27 października 2020 r. stwierdzono z urzędu jej wygaśnięcie. W tym samym dniu, tj. 27 października 2020 r. została wydana decyzja nr AU-2/6730.2/596/2020 o umorzeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jw. (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.2.1436.2014.MLU). Ustalenie warunków zabudowy może nastąpić bowiem wyłącznie w sytuacji, gdy na danym terenie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kwerenda dostępnych w Wydziale Architektury i Urbanistyki cyfrowych baz danych nie wykazała wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla działek nr 437/7, 437/12, 437/13 obr. 101 Podgórze. Aktualnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK nie jest prowadzone postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla wskazanej lokalizacji.

Kwestia nabycia prawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 437/7, 437/12 i 437/13 obr. 101 jedn. ewid. Podgórze na rzecz Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa rozważana była w Wydziale Skarbu Miasta UMK w związku z propozycją z 24 lipca 2017 r. skierowaną przez użytkownika wieczystego oraz wnioskiem Polskiego Związku Działkowców – Zarządu ROD „Drożdżownia” z 5 września 2017 r. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego wnioskodawcy zostali poinformowani, że nabywanie gruntów

na rzecz Gminy Miejskiej Kraków reguluje przepis § 5 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków, w myśl którego pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta, na które to cele w budżecie gminnym zarezerwowane zostały środki finansowe. W związku z powyższym każdorazowo zachodzi konieczność wykazania zasadności pozyskania danej działki do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, a więc możliwości jej wykorzystania na wskazane wyżej cele. Warunkiem niezbędnym do nabycia terenów pod realizację zadań Gminy jest uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji, decyzji o warunkach zabudowy obejmującej daną działkę lub zgodność z ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, jak również posiadanie środków finansowych.

W toku prowadzonego postępowania uzyskano m.in. opinię Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie z której wynikało, że jednostka ta nie realizuje i nie planuje realizacji statutowych zadań inwestycyjnych na przedmiotowym obszarze i pozyskanie ww. nieruchomości mogłoby zostać rozważone jedynie w przypadku dysponowania wystarczającymi środkami finansowymi przeznaczonymi w budżecie Miasta na wykup terenów zielonych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków celem zapewnienia lokalnej społeczności terenów zieleni ogólnodostępnej, służącej rekreacji i integracji społeczności lokalnej. Z uwagi na to poinformowano wnioskodawców, że uwzględniając ograniczone środki finansowe przeznaczone na nabywanie do zasobu gminnego terenów zielonych, Gmina Miejska Kraków - zgodnie z powołaną powyżej uchwałą - pozyskuje nieruchomości o szczególnych walorach przyrodniczych, przeznaczone pod zielen ogólnodostępną, służącą do zaspokajania potrzeb ogółu mieszkańców. Wnioskowane nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zajętej pod ogród działkowy, która z założenia ma być wykorzystywana przez ściśle określone podmioty prywatne (działkowców) z wyłączeniem innych osób, nie mieści się w dyspozycji ww. przepisu § 5 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków. W świetle przedstawionych powyżej okoliczności przedmiotowe wnioski zostały rozpatrzone negatywnie.

Ponadto pismem z 12 maja 2023 r. Polski Związek Działkowców stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie Okręg Małopolski w Krakowie zwrócił się z wnioskiem o nabycie w drodze zasiedzenia lub wykupu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa szeregu działek, w tym m.in. działek wchodzących w skład ROD „Drożdżownia”. Z uwagi na omówione powyżej okoliczności, o których ponownie poinformowano PZD, wniosek o nabycie ww. nieruchomości do zasobu gminnego w drodze umowy kupna - sprzedaży został rozpatrzony negatywnie.

Odnosząc się do możliwości pozyskania ww. działek przez Skarb Państwa lub Gminę Miejską Kraków w drodze zasiedzenia uprzejmie informuję, że po podjęciu 11 października 2023 r. przez Radę Miasta Krakowa uchwał nr CXIX/3246/23 oraz nr CXIX/3247/23 w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczących nabycia nieruchomości zajmowanych przez Rodzinne Ogrody Działkowe w Krakowie – ROD „PIAST” oraz ROD „NAD RUDAWĄ” ówczesne Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji UMK rozpoczęło badanie możliwości nabycia przez Skarb Państwa lub Gminę Miejską Kraków terenów tych rodzinnych ogródków działkowych, których

stan prawny pozostaje nieuregulowany, przy czym działania te nie ograniczały się do ogródków wspomnianych w uchwale Rady Miasta Krakowa. Aktualnie działania te kontynuowane są przez Wydział Skarbu Miasta UMK.

Obecnie trwa etap gromadzenia dokumentacji dotyczącej poszczególnych ogródków w celu ustalenia, czy istnieją w konkretnych przypadkach przesłanki do złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia przez Skarb Państwa/Gminę Miejską Kraków. Ze względu na dużą liczbę ogródków objętych analizą i całkowity brak odpowiedniej dokumentacji dotyczącej władania terenami poszczególnych ROD-ów w UMK, proces ten jest długotrwały.

W przypadku Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Drożdżownia” toczyło się postępowanie mające na celu ocenę możliwości nabycia działek o numerach: 437/7, 437/12, 437/13 obr. 101 jedn. ewid. Podgórze w drodze zasiedzenia przez Skarb Państwa lub Gminę Miejską Kraków. Wobec okoliczności, że działki stanowią własność Skarbu Państwa, nie ma możliwości podjęcia działań mających na celu przejęcie ich własności przez Gminę Miejską Kraków w drodze zasiedzenia. Wynika to z faktu, że gmina nie może być traktowana jako posiadacz samoistny w stosunku do mienia Skarbu Państwa, ponieważ Skarb Państwa i samorząd terytorialny to różne formy tej samej własności publicznej. Ponadto w tym przypadku zarówno Skarb Państwa, jak i Gmina Miejska Kraków reprezentowane są przez ten sam organ – Prezydenta Miasta Krakowa. Tym samym, z uwagi na stwierdzenie braku przesłanek do zasiedzenia wskazanych nieruchomości, sprawa została zamknięta.

W Wydziale Skarbu Miasta UMK prowadzone było również z wniosku Polskiego Związku Działkowców Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nabycia z dniem 19 stycznia 2014 r. na rzecz wnioskodawcy prawa użytkowania ww. nieruchomości gruntowej, zagospodarowanej na cele Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Drożdżownia” w Krakowie, w trybie przepisów ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. *o rodzinnych ogrodach działkowych*. Mając na uwadze fakt, że ww. nieruchomości pozostają w użytkowaniu wieczystym decyzją z dnia 16 października 2019 r. znak: GS-03.6845.3.10.2015.KR Prezydent Miasta Krakowa odmówił stwierdzenia nabycia z dniem 19 stycznia 2014 r. przez Polski Związek Działkowców z siedzibą w Warszawie prawa użytkowania tych nieruchomości we wskazanym trybie. Przedmiotowa decyzja została utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 5 marca 2020 r. nr SKO.GN/4160/218/2019. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 13 października 2020 r. sygn. akt II SA/Kr 500/20 oddalił skargę Polskiego Związku Działkowców na ww. decyzję SKO. Następnie wyrokiem z dnia 4 października 2022 r. sygn. akt I OSK 676/21 Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną Polskiego Związku Działkowców od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. W świetle powyższych rozstrzygnięć przedmiotowe postępowanie administracyjne zostało zakończone.

Pomimo zrozumienia dla zaistniałego stanu faktycznego, jaki wynika z trudności związanych z uregulowaniem tytułu prawnego do ww. nieruchomości, nie znaleziono podstaw prawnych do wystąpienia przeciwko użytkownikowi wieczystemu do sądu z roszczeniem dotyczącym rozwiązania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Wydatkowanie środków finansowych, przeznaczonych na pozyskiwanie nieruchomości niezbędnych do realizacji celów publicznych służących do zaspokajania potrzeb ogółu mieszkańców, na nabycie prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wykorzystywanej przez ściśle określone podmioty prywatne (działkowców), nie znajduje uzasadnienia.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. Aa