PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.548.2024 Kraków, 10.10.2024 r.

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie utworzenia Rodzinnego Ogrodu Działkowego na Wzgórzu Madera, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 27 września 2024 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Teren wskazany w interpelacji dotyczy działek nr 235/69, 235/70, 270/1, 270/3, 272, 273, 82/77 i 82/80 obręb 47 jednostka ewidencyjna Kraków - Podgórze, położonych w rejonie ul. gen. Roi, które zostały wydzierżawione na czas nieoznaczony na rzecz osób fizycznych z przeznaczeniem do korzystania na cel ogródki działkowe. W przedmiotowym zespole znajdują się 143 ogródki działkowe. Ponadto na podstawie zarządzenia nr 2349/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 września 2024 r. został przeznaczony do dzierżawy w trybie przetargu ustnego nieograniczonego ogródek działkowy nr 60 zlokalizowany na działce nr 235/69 obręb 47 jednostka ewidencyjna Kraków - Podgórze. Wykaz stanowiący załącznik do zarządzenia został podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 na okres 21 dni, tj. od 16 września 2024 r. do 6 października 2024 r. i zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa. Po upływie ww. okresu zostanie ogłoszony przetarg. Ponadto część działki nr 270/1 obręb 47-Podgórze w obszarze o powierzchni 0,0020 ha została objęta umową dzierżawy zawartą w dniu 16 czerwca 2023 r. na czas nieoznaczony ze Stowarzyszeniem Ogrodowym „Wzgórze Madera" w Krakowie z przeznaczeniem do korzystania i posadowienia wiaty śmietnikowej, która ma służyć potrzebom dzierżawców ogródków działkowych.

Kwestie związane z tworzeniem i zakładaniem rodzinnych ogrodów działkowych regulują przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. *o rodzinnych ogrodach działkowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1073). Stosownie do art. 7 ww. ustawy rodzinne ogrody działkowe zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych. Artykuł 8 i 9 ww. ustawy szczegółowo reguluje tryb zakładania rodzinnych ogrodów działkowych na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

W przypadku gruntów stanowiących własność gminy rada gminy na wniosek stowarzyszenia ogrodowego może podjąć uchwałę o utworzeniu nowego rodzinnego ogrodu działkowego. Uchwała o utworzeniu rodzinnego ogrodu działkowego zgodnie z art. 8 ust. 2 wskazanej wyżej ustawy powinna określać w szczególności kryteria i sposób wyłonienia stowarzyszenia ogrodowego, z którym zostanie zawarta umowa sprzedaży, oddania w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste gruntów z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego. Ponadto stosownie do art. 10 ww. ustawy grunty przeznaczone pod nowo tworzone rodzinne ogrody działkowe powinny być zrekultywowane i zmeliorowane. W myśl przepisów powyższej ustawy gmina jest zobowiązana do zapewnienia niezbędnej infrastruktury, w tym doprowadzenia do rodzinnych ogrodów działkowych dróg dojazdowych, energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę oraz uwzględnienia w ramach organizacji komunikacji publicznej potrzeb rodzinnych ogrodów działkowych. W drodze umowy zawieranej z gminą stowarzyszenie ogrodowe może przejąć wyżej opisane obowiązki gminy, przy określeniu trybu wzajemnych rozliczeń.

Niemniej jednak warunkiem niezbędnym do przeznaczenia terenów pod nowe rodzinne ogrody działkowe jest ich zgodność z przeznaczeniem wynikającym z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Grunty zagospodarowane pod ogródki działkowe w rejonie ul. gen. Roi w Krakowie podlegają ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bonarka", przyjętego uchwałą Rady Miasta Krakowa nr CI/1020/06 z dnia 8 lutego 2006 r. i znajdują się w terenach zabudowy wielorodzinnej mieszkalno–usługowej (MWU), terenach zieleni urządzonej rekreacyjno–sportowej (ZP.1) oraz w terenach dróg lokalnych (KDL). Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości usytuowania rodzinnego ogrodu działkowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU. Ponadto stosownie do § 30 ust. 4 pkt 4 ww. uchwały na terenach zieleni urządzonej rekreacyjno– sportowej (ZP.1) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodów działkowych.

Z uwagi na obowiązujące ustalenia planistyczne aktualnie brak możliwości utworzenia na ww. działkach rodzinnego ogrodu działkowego w trybie przepisów ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. *o rodzinnych ogrodach działkowych*. Dzierżawcy natomiast mogą korzystać z powyższych terenów pod ogródki działkowe na dotychczasowych zasadach.

Ponadto nadmieniam, że rezerwa gminnych terenów pod budownictwo wielorodzinne jest niewielka. Ze względu na istotny deficyt gminnych terenów, Gmina Miejska Kraków może realizować zadanie własne w postaci gminnego budownictwa mieszkaniowego wynikające z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) w bardzo ograniczonym zakresie. Mając również na uwadze ograniczoną podaż nieruchomości inwestycyjnych w Krakowie, ich wysokie ceny oraz trudną sytuację budżetową Miasta, pozyskanie nieruchomości o takim charakterze w przyszłości może być bardzo utrudnione, a wręcz niemożliwe.

Z tego względu niezbędne jest przeprowadzenie analizy terenów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i podjęcie próby ich wykorzystania możliwie w największym stopniu na realizację zadań Gminy, w tym z przeznaczeniem na realizację gminnego budownictwa mieszkaniowego. W związku z powyższym zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości gminnej będzie przedmiotem prac Zespołu Zadaniowego ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków powołanego zarządzeniem nr 2383/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 września 2024 r.

Ad 2 i 3.

Prezydent Miasta Krakowa nie planuje zmieniać obowiązujących na nieruchomościach ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bonarka". Jednakże z uwagi na zmianę stanu prawnego jaka nastąpiła na skutek wejścia w życie 24 września 2023 r., ustawy 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), podjęto prace związane z opracowaniem Planu Ogólnego Miasta Krakowa, które zostały zainicjowane na podstawie uchwały nr CXXVI/3470/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 stycznia 2024 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego*. Uchwalenie przez Radę Miasta Krakowa Planu Ogólnego otworzy możliwość ewentualnej zmiany przeznaczenia terenu.

Aktualnie zakończył się etap składania wniosków do Planu i trwa procedura ich rejestracji. Złożone do Planu Ogólnego wnioski o utworzenie rodzinnych ogrodów działkowych na Wzgórzu Madera zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa w toku procedury sporządzania Planu. Podkreślić należy, że ustawodawca w rozporządzeniu 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) dopuścił lokalizację rodzinnych ogrodów działkowych jako profil dodatkowy w ramach następujących stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz zieleni i rekreacji SN.

W dalszej kolejności zostanie sporządzony projekt Planu Ogólnego, który zostanie poddany konsultacjom społecznym, które zgodnie z założonym harmonogramem, planowane są w I połowie 2025 r. Wówczas każdy zainteresowany będzie mógł złożyć uwagę do zaproponowanej treści projektu Planu.

Ad 4.

Na wskazanym terenie nie były wykonywane prace i roboty geologiczne w świetle definicji tych czynności określonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1290) służącym rozpoznaniu warunków geologiczno–inżynierskich przedmiotowego terenu, dla celu jakim ma być realizacja wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Również kwerenda zbioru Powiatowego Archiwum Geologicznego nie wykazała dokumentów stanowiących informację geologiczną rozumianą w myśl ww. ustawy, obrazujących uwarunkowania geologiczno-inżynierskie tego rejonu. Należy jednakże zauważyć, że obecne szeroko stosowane techniki projektowania obiektów budowlanych, powinny uwzględniać każdy rodzaj podłoża budowlanego niezależnie od stopnia jego skomplikowania, co jednak będzie się przedkładać na kwestię ostatecznych kosztów realizacji ewentualnych obiektów.

Na działkach ewidencyjnych nr 270/1, 235/70, 82/77 oraz 82/81 obręb 47 Podgórze Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie planował realizację zadania inwestycyjnego pn. *Przygotowanie i budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Roi*, w ramach którego miało powstać pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych (260 mieszkań) oraz jeden budynek usługowy (składający się na: żłobek, przedszkole oraz filię Biblioteki Kraków). W ramach analiz wykonanych przed przystąpieniem do realizacji ww. inwestycji, przeprowadzone zostały badania, z których wynika, że teren ten jest zanieczyszczony metalami ciężkimi w ilościach znacznie przewyższających normy. Wobec tego stwierdzono, że realizacja

jakiejkolwiek inwestycji na opisywanym terenie będzie się związać z kosztowną remediacją gruntu, co spowodowało wstrzymanie realizacji wskazanego zamierzenia inwestycyjnego.

Ad 5.

Z dostępnych materiałów mapowych, tj. *Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10 000, powiat Miasto Kraków, woj. małopolskie*, wykonaną przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy w ramach realizacji na terenie Miasta Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (projekt SOPO), nie wynika jakoby przedmiotowy obszar był wskazany za teren, na którym dokumentowano zjawiska osuwiskowe. Nadmieniam, że przywołany wyżej ogólnopolski projekt badawczy dotyczący rozpoznania i udokumentowania przejawów ruchów masowych na terenie Polski. Projekt SOPO realizowany jest od 2008 r. przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy na zlecenie Ministra ds. Środowiska ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Nadrzędnym celem projektu SOPO jest dostarczanie obiektywnych, wiarygodnych i aktualnych danych do właściwego zarządzania zagrożeniami wynikającymi z rozwoju ruchów masowych ziemi, w tym też do skutecznego przeciwdziałania negatywnym skutkom ich rozwoju. Produktem końcowym projektu SOPO są mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi opracowane na podkładach topograficznych w skali 1 : 10 000 oraz karty rejestracyjne osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi.

W oparciu o ww. dane Prezydent Miasta Krakowa wypełniając zadanie starosty w mieście na prawach powiatu (art. 110a ust. 1 ustawy *Prawo ochrony środowiska*) prowadzi *Rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których ruchy te występują*, gdzie aktualnie na przedmiotowym terenie brak danych na temat występowania obszarów osuwisk lub też terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Reasumując informuję, że decyzja w przedmiocie ewentualnego dopuszczenia na wskazanym terenie rodzinnych ogrodów działkowych zostanie podjęta w toku procedury sporządzania Planu Ogólnego Miasta Krakowa. Informacje na temat prac planistycznych związanych z jego uchwaleniem są opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&dok_id=185487.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Planowania Przestrzennego
3. Wydział Kształtowania Środowiska
4. Wydział Skarbu Miasta
5. Wydział Mieszkalnictwa
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa