



**Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Środowiska,  
Rolnictwa i Zagospodarowania  
Przestrzennego**

Warszawa, dnia 8 marca 2010 r.

**Pani  
Hanna Gronkiewicz – Waltz  
Prezydent  
Miasta Stołecznego Warszawy**

KSR-410-19-01/2009  
P/09/195

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli - Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego przeprowadziła w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę w zakresie „Zapewnienia warunków dla prawidłowego funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych”. Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2006 r. do 30 września 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Prezydent niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych uchybień, działania na rzecz zapewnienia warunków dla prawidłowego funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych.**

W okresie objętym kontrolą, w ramach realizacji zadań w zakresie rodzinnych ogrodów działkowych (ROD), Prezydent m.st. Warszawy prowadził działania wspierające regulowanie warunków przestrzennych oraz ustalanie stanu prawnego gruntów zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe, a także utrzymanie porządku i czystości na terenach przylegających do ROD.

Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp) objęto 41 funkcjonujących rodzinnych ogrodów działkowych o powierzchni 251,4 ha, tj. 22,8% powierzchni terenów wykazanych przez Urząd jako tereny ROD.

Na dzień 30 września 2009 r. na terenie m.st. Warszawy obowiązywało 157 mpzp, obejmujących 22,3% powierzchni miasta, tj. 51.724 ha.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonym w dniu 10 października 2006 r., określono zmianę przeznaczenia terenów zajmowanych przez 60 ogrodów działkowych, na tereny „zieleni urządzonej o charakterze publicznym”.

Zmianę przeznaczenia terenu w obowiązujących mpzp (według stanu na dzień 30 września 2009 r.) ustalono dla 111,2 ha, tj. 44,2% powierzchni terenów ROD objętych mpzp, w tym zaplanowano przeznaczenie na: zabudowę mieszkaniową, usługi, handel, biura, drogi publiczne i zieleń publiczną – 89,6 ha; tereny przemysłowe, składy i tereny urządzeń elektroenergetycznych – 1,5 ha oraz tereny zieleni urządzonej – 20,1 ha.

W okresie 2006–2009 (III kwartał) na terenie m.st. Warszawy nie zostały utworzone nowe rodzinne ogrody działkowe.

Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag do następujących działań:

1. Uwzględnienia, w ramach komunikacji publicznej, potrzeb użytkowników rodzinnych ogrodów działkowych oraz zapewnienia dostępu do miejskiej sieci wodociągowej i sieci energetycznej.
2. Poniesienia wydatków związanych z funkcjonowaniem rodzinnych ogrodów działkowych. Wydatki m.st. Warszawy, na realizację zadań określonych w art. 12 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych<sup>1</sup>, w kwocie 186,2 tys. zł, przeznaczone zostały przede wszystkim na utrzymanie porządku i czystości na terenach przylegających do ROD.
3. Powołania w dniu 2 sierpnia 2005 r. Pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy ds. koordynowania procesu przerwania biegu zasiedzeń gruntów m.st. Warszawy, dla nadzoru nad sprawami regulowania własności gruntów, zajmowanych przez ROD.

Kontrola wykazała, że:

1. Do dnia zakończenia kontroli NIK, tj. 11 grudnia 2009 r., w Urzędzie nie posiadano pełnych informacji o liczbie rodzinnych ogrodów działkowych funkcjonujących na terenie m.st. Warszawy. W czasie przeprowadzania kontroli NIK zostały podjęte działania dla zweryfikowania liczby ROD oraz wielkości obszaru zajmowanego przez rodzinne ogrody działkowe, jednak działania te nie doprowadziły do ustalenia rzeczywistej liczby i powierzchni ROD funkcjonujących na terenie m.st. Warszawy, i tak:
  - Do dnia 4 grudnia 2009 r. kilkakrotnie podano, że na terenie m.st. Warszawy obszar o powierzchni 1.069,4 ha był zajmowany przez 162 ROD.
  - W dniu 10 grudnia 2009 r. podano, że na terenie m.st. Warszawy obszar zajmowany przez ROD wynosił 1.102,9 ha, na którym działają 173 rodzinne ogrody działkowe.

Polski Związek Działkowców w informacji przekazanej NIK w dniu 14 października 2009 r. podał, że na terenie m.st. Warszawy funkcjonuje 171 ROD o łącznej liczbie 29.340 działek, które obejmują obszar 1.170,6 ha.

---

<sup>1</sup> Dz. U. Nr 169, poz. 1419 ze zm.

Informacje, którymi dysponowało Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy (BGIK), dotyczące wielkości powierzchni działek ewidencyjnych gruntów w dzielnicach m.st. Warszawy, różniły się od danych wykazanych przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami (BGN). Dotyczyło to wielkości powierzchni nieruchomości, położonych na obszarze 13 dzielnic i wskazanych jako grunty zajęte przez ROD. Różnice w wielkości powierzchni, wykazanych przez BGIK i BGN, wynosiły od 3,7 ha w Dzielnicy Wawer do 117,2 ha w Dzielnicy Targówek. Zgodne natomiast były dane dotyczące obszaru gruntów zajętych przez ROD w 5 dzielnicach.

2. Z danych zawartych w ewidencji gruntów m.st. Warszawy, prowadzonej przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy, wynikało, że nieruchomości o łącznej powierzchni 1.013,9 ha, zajmowane przez ROD, stanowiły własność: m.st. Warszawy – 627,6 ha; Skarbu Państwa – 209,8 ha; Polskiego Związku Działkowców – 2,4 ha; podmiotów innych – 162,8 ha, a dla gruntów o powierzchni – 11,4 ha właściciel nie został ustalony.

Według stanu na dzień 4 grudnia 2009 r. dla nieruchomości zajmowanych przez 162 ROD, stan posiadania dokumentacji był następujący:

- nie posiadano dokumentów dotyczących użytkowania gruntów - 96 ROD,
  - posiadano decyzje, pisma i zaświadczenia (Urzędu m.st. Warszawy lub dzielnic, bądź Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy) o przekazaniu w czasowe użytkowanie gruntów z przeznaczeniem na ogrody działkowe - 53 ROD,
  - posiadano zaświadczenia o lokalizacji szczegółowej – 4 ROD,
  - posiadano protokoły zdawczo-odbiorcze przekazania terenów - 6 ROD,
  - posiadano decyzje o zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego – 2 ROD,
  - posiadano akt notarialny sporządzony w dniu 30 listopada 2000 r. dla jednej nieruchomości o powierzchni 16,0 ha, przekazanej w użytkowanie wieczyste PZD i zajmowanej przez ROD „Sady Żoliborskie”.
3. W prowadzonej, w trybie art. 3 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,<sup>2</sup> ewidencji zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne, nie wykazano żadnego zbiornika bezodpływowego na terenach ROD, pomimo że na terenie ROD „Piaski” w dzielnicy Bemowo od 1993 r. znajdował się zbiornik bezodpływowy (istnienie zbiornika stwierdzili pracownicy Biura Administracji i Spraw Obywatelskich m.st. Warszawy w wyniku przeprowadzonych w dniu 24 sierpnia 2007 r. czynności kontrolnych).
  4. Użytkownicy działek na terenach ROD w 8 przypadkach zgłosili do opodatkowania podatkiem od nieruchomości obiekty budowlane, przekraczające normy powierzchni ustalone w przepisach art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane<sup>3</sup>, o łącznej powierzchni 293,6 m<sup>2</sup>. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

dla m.st. Warszawy nie został powiadomiony o wybudowaniu na terenach ROD obiektów o powierzchni większej niż dopuszczalna powierzchnia zabudowy.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Podjęcie dalszych działań, które doprowadzą do ustalenia rzeczywistej liczby i powierzchni rodzinnych ogrodów działkowych na terenie m.st. Warszawy.
2. Ustalenie i uporządkowanie dokumentacji, dotyczącej tytułów prawnych nieruchomości gruntowych przekazanych Polskiemu Związkowi Działkowców, w przypadkach nieposiadania kompletnej dokumentacji.
3. Doprowadzenie do uaktualnienia ewidencji zbiorników bezodpływowych ścieków komunalnych, o zbiorniki bezodpływowe na terenach rodzinnych ogrodów działkowych.

Najwyższa Izba Kontroli - Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pani Prezydent o przedstawienie, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Pani Prezydent prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Departamentu Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego NIK umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.