

SPORZĄDZANIE I AKTUALIZACJA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA RODZINNYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH W PZD

Uchwała 521/2025 Krajowego Zarządu PZD z dnia
4 listopada 2025r.

Postanowienia ogólne

- ▶ Uchwała KZ PZD nr 521/2025 z 4.11.2025 r. wprowadziła wytyczne do sporządzania i aktualizacji planów zagospodarowania ROD, a w szczególności wskazuje w jaki sposób należy zaplanować, przygotować, przeprowadzić, sfinansować, a następnie rozliczyć sporządzenie czy też aktualizację planu zagospodarowania ROD.
- ▶ Sporządzanie i aktualizacja planów zagospodarowania ROD powinny odbywać się zgodnie z ww. uchwałą.
- ▶ Nadzór nad sporządzaniem i aktualizacją planów zagospodarowania ROD sprawuje Okręgowy Zarząd.

Planowanie sporządzenia i aktualizacji planu zagospodarowania

- ▶ Oceny celowości sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego dokonuje Zarząd ROD w oparciu o posiadane dokumenty i dane w formie pisemnej, podejmując w tej sprawie stosowną uchwałę, której wzór stanowi załącznik nr 1 do uchwały nr 521/2025.
- ▶ Uchwała Zarządu ROD w sprawie oceny celowości sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego powinna zostać przekazana do Okręgowego Zarządu celem akceptacji. Akceptacja Okręgowego Zarządu stanowi podstawę do rozpoczęcia procesu wyboru wykonawcy, który sporządzi nowy planu zagospodarowania ROD lub aktualizację obowiązującego.

Planowanie sporządzenia i aktualizacji planu zagospodarowania. CZ 2

- ▶ Po uzyskaniu akceptacji Okręgowego Zarządu, zgodnie z § 5 ust. 2 uchwały, Zarząd ROD dokonuje rozeznania rynku i wstępnego wyboru wykonawcy kierując zapytanie ofertowe, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do uchwały nr 521/2025 i przedkłada wniosek na walne zebranie / konferencję delegatów w sprawie sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do uchwały nr 521/2025.
- ▶ Uwzględniając wniosek Zarządu ROD w sprawie nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego walne zebranie/konferencja delegatów członków PZD w ROD podejmuje uchwałę w sprawie zlecenia sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego, której wzór stanowi załącznik nr 4 do uchwały nr 521/2025.

Zarząd ROD składa do Okręgowego Zarządu ROD w ciągu 14 dni od daty odbycia walnego zebrania / konferencji delegatów członków PZD w ROD:

- ▶ Uchwałę, o której mowa w § 6 ust. 2 wraz z wnioskiem zarządu ROD, o którym mowa w § 6 ust. 1 uchwały nr 521/2025,
- ▶ Protokół z wyboru wykonawcy (protokół z przeprowadzonego przetargu) planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego wraz z ofertami i projektem umowy, który stanowi załącznik nr 5 do uchwały nr 521/2025, celem akceptacji,
- ▶ Pisemną informację o zabezpieczeniu finansowym wykonania nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego.

Plan zagospodarowania ROD składa się z analizy prawnej oraz części graficznej i winien zawierać:

- ▶ 1. Analizę prawną – wykaz działek geodezyjnych, na których funkcjonuje dany ROD, będących w użytkowaniu prawnym PZD; wykaz działek geodezyjnych, na których funkcjonuje dany ROD nie będących w użytkowaniu prawnym PZD; wykaz poszczególnych działek ogrodowych ze wskazaniem numeru i powierzchni;
- ▶ 2. Część graficzną zawierającą:
 - ▶ - zaznaczone granice prawne ROD ze wskazaniem numerów poszczególnych działek geodezyjnych;
 - ▶ - podział ROD na działki ogrodowe z podaniem ich numeru, powierzchni i wymiarów poszczególnych boków;
 - ▶ - zaznaczone, opisane i zwymiarowane części wspólne ROD takie jak aleje ogrodowe, parkingi, budynki administracyjne, magazyny i tereny przeznaczone do wspólnego użytkowania;
 - ▶ - zaznaczone i opisane widoczne elementy naziemne uzbrojenia terenu – skrzynki ZK, studnie, podejścia wodne, studzienki wodomierzowe i inne;
 - ▶ - metryczki wszystkich działek rodzinnych.
- ▶ Opcjonalnie plan zagospodarowania ROD może zawierać miejsce usytuowania altan na działkach ogrodowych ich powierzchnię i wymiary.

Finansowanie sporządzenia i aktualizacji planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego

Sporządzenie nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacja obowiązującego finansowane jest:

- ▶ ze środków własnych ROD, w tym przede wszystkim ze środków zgromadzonych na Funduszu Rozwoju ROD, będących w dyspozycji zarządu,
- ▶ ze środków pochodzących z partycypacji finansowej działkowców w kosztach sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD,
- ▶ dotacji z jednostek samorządów terytorialnych, darowizn i innych źródeł,
- ▶ dotacji i pożyczek wewnątrzwiązkowych od organów wyższych PZD.

Małżonkowie posiadający prawo do tej samej działki w ROD opłacają jedną opłatę, stanowiącą partycypację w kosztach sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego.

Wybór wykonawcy z wolnej ręki

- ▶ W przypadku zlecenia sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego, którego wartość nie przekracza 15.000,00 złotych brutto, zamawiający dokonuje wyboru wykonawcy w postępowaniu w trybie zamówienia z wolnej ręki z zachowaniem należytej staranności, gospodarności i efektywności.
- ▶ W trybie zamówienia z wolnej ręki zamawiający prowadzi negocjacje tylko z jednym wykonawcą, któremu udziela zamówienia, po uprzednim rozeznaniu rynku.

Wybór wykonawcy w trybie zapytania ofertowego

- ▶ W przypadku, gdy sporządzenie nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacja obowiązującego nie przekroczy kwoty 75.000,00 złotych brutto, zamawiający zobowiązany jest do wyboru wykonawcy w trybie zapytania ofertowego, z zastrzeżeniem § 10 uchwały nr 521/2025.
- ▶ Kryteria wyboru wykonawcy muszą być jednakowe, obiektywnie możliwe do zweryfikowania dla wszystkich potencjalnych wykonawców.
- ▶ Przy wyborze wykonawcy należy brać pod uwagę co najmniej następujące kryteria – cena, która powinna wynikać z ilości działek w ROD lub jego powierzchni, termin wykonania oraz okres możliwy do wprowadzania aktualizacji (zmian) liczony w miesiącach.
- ▶ Zamawiający kieruje zapytanie ofertowe do co najmniej 2 potencjalnych wykonawców.
- ▶ Zapytanie ofertowe powinno zawierać w szczególności:
 - ▶ - opis przedmiotu zamówienia,
 - ▶ - opis kryteriów wyboru wykonawcy,
 - ▶ - warunki realizacji zamówienia,
 - ▶ - termin i sposób przekazania oferty.
- ▶ Wyboru wykonawcy dokonuje 3-osobowa komisja powołana przez zamawiającego, na podstawie prawidłowo złożonych ofert przez co najmniej 2 potencjalnych wykonawców.
- ▶ Członkowie zarządu ROD i członkowie komisji zobowiązani są do złożenia oświadczeń o braku wzajemnych powiązań osobistych i kapitałowych z potencjalnym wykonawcą. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 6 do uchwały nr 521/2025.
- ▶ Z wyboru wykonawcy sporządzany jest przez komisję protokół, który zatwierdza zamawiający.
- ▶ Postępowanie prowadzone w trybie zapytania ofertowego kończy się zawarciem umowy z wykonawcą, po uzyskaniu zgody Okręgowego Zarządu lub unieważnieniem postępowania.

Wybór wykonawcy w trybie przetargu

10

- ▶ W przypadku, gdy sporządzenie nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego przekroczy kwotę 75.000,00 złotych brutto, wybór wykonawcy następuje w trybie przetargu zgodnie z przyjętymi kryteriami.
- ▶ Przy wyborze wykonawcy należy brać pod uwagę co najmniej następujące kryteria - cena, która powinna wynikać z ilości działek w ROD lub jego powierzchni, termin wykonania oraz okres możliwy do wprowadzania aktualizacji (zmian) liczony w miesiącach.
- ▶ Kryteria wyboru ofert muszą być jednakowe, obiektywnie możliwe do zweryfikowania dla wszystkich potencjalnych wykonawców.
- ▶ W trybie przetargu zamawiający zobowiązany jest do przygotowania ogłoszenia o przetargu.
- ▶ W ogłoszeniu o przetargu należy określić co najmniej: opis przedmiotu zamówienia – zakres prac do wykonania, miejsce i czas realizacji zamówienia oraz warunki udziału w przetargu.
- ▶ Ogłoszenie o przetargu powinno być zamieszczone na tablicy ogłoszeń ROD, stronie internetowej (o ile zamawiający jest w jej posiadaniu), stronie internetowej OZ PZD i/lub prasie lokalnej.

Wybór wykonawcy - przetarg

11

- ▶ Oferta jest ważna, jeżeli:
 - ▶ jest kompletna tj. zawiera wszystkie wymagane w przedmiotowym postępowaniu załączniki i informacje,
 - ▶ została złożona w formie pisemnej, w miejscu i terminie przewidzianym w ogłoszeniu o przetargu,
 - ▶ treść oferty jest zgodna z OPZ i warunkami zamówienia określonymi w ogłoszeniu o przetargu,
 - ▶ została podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu wykonawcy,
 - ▶ została złożona przez wykonawcę, który dla danego przetargu złożył wyłącznie jedną ofertę.
- ▶ Organizator przetargu może zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, w przypadku złożenia takiego zastrzeżenia w ogłoszeniu.
- ▶ Wyboru wykonawcy dokonuje 3-osobowa komisja powołana przez zamawiającego na podstawie prawidłowo złożonych ofert przez co najmniej 2 potencjalnych wykonawców.
- ▶ Członkowie zarządu ROD i członkowie komisji zobowiązani są do złożenia oświadczeń o braku wzajemnych powiązań osobistych i kapitałowych z potencjalnym wykonawcą. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 6 uchwały nr 521/2025.
- ▶ Z wyboru wykonawcy sporządzany jest przez komisję protokół, który zatwierdza zamawiający.
- ▶ Organizator przetargu (zamawiający) powiadamia potencjalnych wykonawców biorących udział w przetargu o jego wyniku lub zamknięciu postępowania bez dokonania wyboru wykonawcy, o ile było to wskazane w ogłoszeniu o przetargu.
- ▶ Dokumentację z przeprowadzonych czynności, przechowuje się przez okres co najmniej 5 lat od udzielenia zamówienia.
- ▶ Zamawiający ma prawo do zakończenia (zamknięcia) postępowania o udzielenie zamówienia bez dokonywania wyboru oferty, bez podawania przyczyn takiego zakończenia postępowania, na każdym etapie postępowania.
- ▶ Postępowanie prowadzone w trybie przetargowym kończy się zawarciem umowy z wykonawcą, po uzyskaniu zgody Okręgowego Zarządu lub unieważnieniem postępowania.

Wybór wykonawcy

- ▶ W każdym przypadku zlecenia sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego musi zostać zawarta przez zamawiającego umowa z wykonawcą z zachowaniem zasad zawartych § 7 uchwały nr 521/2025.
- ▶ Umowa powinna określać co najmniej:
 - ▶ - strony (z uwzględnieniem ich należytej reprezentacji),
 - ▶ - szczegółowy przedmiot zamówienia,
 - ▶ - wartość wynagrodzenia wynikającego z wybranej oferty,
 - ▶ - termin rozpoczęcia i zakończenia prac,
 - ▶ - formę płatności,
 - ▶ - kary umowne.
- ▶ Zmiana warunków umowy wymaga zawarcia aneksu do umowy.
- ▶ W imieniu zamawiającego umowę podpisują każdorazowo dwie upoważnione osoby, zgodnie ze statutem PZD.
- ▶ Wzór umowy stanowi załącznik nr 7 do uchwały nr 521/2025.

Zlecenie wykonania planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego

- ▶ Zlecenie sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego może nastąpić w przypadku:
- ▶ - przekazania do Okręgowego Zarządu uchwały oraz wniosku zarządu ROD, o których mowa w § 6 uchwały nr 521/2025,
- ▶ - pełnego zabezpieczenia finansowego,
- ▶ - bezwzględnego uzyskania zgody Okręgowego Zarządu na zawarcie umowy z wykonawcą na sporządzenie nowego planu zagospodarowania ROD. Zgody wymaga zawarcie każdej umowy bez względu na koszt.
- ▶ Sporządzenie planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego podlega odbiorowi pisemnemu oraz przekazaniu dokumentacji.

Odbiór i płatność

- ▶ Wykonanie nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacja obowiązującego podlega odbiorowi.
- ▶ Z czynności odbiorowych sporządzony zostaje protokół.
- ▶ W przypadku dokonania odbioru przedmiotu umowy przez zamawiającego, wykonawca wystawia fakturę, która stanowi podstawę do dokonania płatności, w terminie wskazanym na fakturze.

Kompetencje zarządu ROD

W zakresie procedury sporządzania nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego zarząd ROD ma obowiązek:

- ▶ dokonać oceny celowości sporządzenia nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego w formie uchwały, która wymaga akceptacji Okręgowego Zarządu,
- ▶ po uzyskaniu akceptacji od Okręgowego Zarządu na zlecenie wykonania nowego planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego przedstawić wniosek zarządu na walne zebranie / konferencję delegatów w tej sprawie,
- ▶ w przypadku podjęcia na walnym zebraniu / konferencji delegatów uchwały w sprawie zlecenia wykonania planu zagospodarowania ROD lub aktualizacji obowiązującego przekazać komplet dokumentów wskazanych w § 7 uchwały nr 521/2025 w ciągu 14 dni do Okręgowego Zarządu,
- ▶ rozeznaczyć rynek i wyłonić wykonawcę zgodnie z zapisami rozdziału IV uchwały nr 521/2025,
- ▶ uzyskać zgodę Okręgowego Zarządu na zawarcie umowy z wykonawcą,
- ▶ zawrzeć umowę z wykonawcą,
- ▶ dokonać odbioru przedmiotu zamówienia,
- ▶ złożyć dokumentację do Okręgowego Zarządu celem akceptacji.