

Uwarunkowania i możliwości rozwoju terenów ogrodów działkowych w Radomiu

Piotr Szpiega

STRESZCZENIE

W artykule podjęto próbę określenia czy w Radomiu występuje zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów ogrodów działkowych. W tym celu przeanalizowano ustawowe kompetencje samorządu w stosunku do ogrodów działkowych: uwzględnianie w polityce przestrzennej miasta, przeznaczanie gruntów na założenie ROD, doprowadzanie dróg dojazdowych i uwzględnianie w organizacji komunikacji publicznej potrzeb ROD. Ponadto zestawiono powierzchnie ogrodów w Radomiu w porównaniu z miastami podobnymi ludnościowo i powierzchniowo, w wyniku czego określono dodatkową powierzchnię ogrodów w Radomiu wymaganą do zaplanowania w celu dorównania do średnich wskaźników z miast podobnych w liczbie od 27,1 ha do 105,7 ha. Analizy przestrzenne, własnościowe i komunikacyjne zostały wykonane za pomocą narzędzi GIS oraz wizji terenowych. W zakresie analizy polityki przestrzennej miasta skupiono się na tym, w jaki sposób dokumenty planistyczne miasta (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) uwzględniają ROD. Na podstawie przeprowadzonego bilansu powierzchni ogrodów działkowych uwzględnionych w dokumentach planistycznych okazało się, że w wyniku realizacji polityki przestrzennej miasta ubędzie ponad 7 ha ogrodów. W następnej części przeanalizowano własność gruntów, na których położone są istniejące ROD i zidentyfikowano tereny ROD położone na gruntach prywatnych, co może w przyszłości prowadzić do likwidacji 5,7 ha ogrodu działkowego na tych gruntach. W kolejnym etapie dokonano analizy dostępności do istniejących ROD za pomocą różnych środków przemieszczania (pieszo, rowerem, komunikacją miejską) w określonym czasie na podstawie analizy literatury. W efekcie tych badań sformułowano postulaty poprawiające dostępność do ogrodów pieszo i rowerem. Brakującą powierzchnię ogrodów, wynikającą z analiz przestrzennej i własnościowej, zaplanowano w wariantcie minimalnym (łącznie 13 ha) biorąc pod uwagę czynniki lokalizacyjne zawarte w literaturze oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Do wyznaczenia terenów dogodnie położonych wykorzystano wcześniejsze analizy dostępności (izochrony dojazdu i dojścia), dane przestrzenne oraz dane ze studium miasta. W formie tabelarycznej przedstawiono zgodność lokalizacji wybranych terenów z czynnikami lokalizacyjnymi, a nowe tereny przedstawiono na rysunku przy użyciu danych ze studium miasta.

Słowa kluczowe: ogrody działkowe, planowanie przestrzenne, Radom

Wstęp

Ogrody działkowe w przestrzeni miejskiej pojawiły się w XIX w., co początkowo związane było z potrzebą poprawy warunków bytowych najuboższych mieszkańców przeludnionych miast. W kolejnych latach zaczęto dostrzegać również ich rekreacyjną rolę. Lokalizowane w ówczesnych czasach na obrzeżu zabudowy miejskiej,

z upływem lat wrastały w tkankę miejską w wyniku rozwoju przestrzennego miast [Pawlikowska-Piechotka 2010]. Ewolucja roli ogrodów działkowych oraz zmiana ich położenia w stosunku do zainwestowania miejskiego, skłaniają do ponownych analiz o roli i rozmieszczeniu ogrodów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

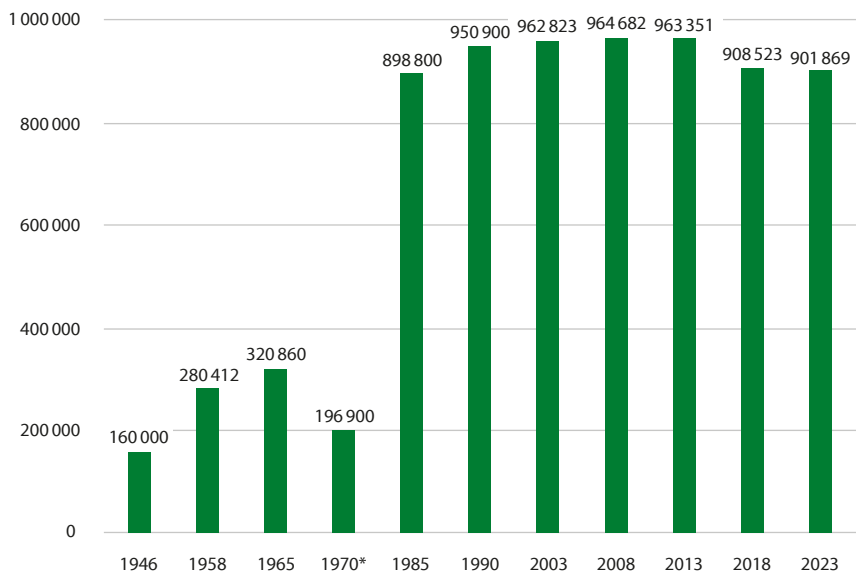
W Polsce znajdują się 4582 ogrody działkowe, a w nich 901 869 działek [BDL GUS, 2023] użytkowanych przez osoby w różnym wieku. Nie bez przyczyny nazywane są obecnie „rodzinnymi”, gdyż korzystają z nich nie tylko działkowcy (uprawnieni do korzystania z działki na podstawie prawa do działki), ale i ich rodziny, w tym dzieci. Funkcjonowanie ogrodów działkowych reguluje ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1073) (zwana dalej uorod), w której treści [art. 3 uorod] sformułowano cele funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych (ROD): „zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa poprzez umożliwianie prowadzenia upraw ogrodniczych, poprawa warunków socjalnych członków społeczności lokalnych, pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz wyrównywanie ich szans, integracja wielopokoleniowej rodziny, wychowanie dzieci w zdrowych warunkach oraz zachowanie aktywności i zdrowia emerytów i rencistów, integracja społeczna osób w wieku emerytalnym oraz niepełnosprawnych, przywracanie społeczności i przyrodzie terenów zdegradowanych, ochrona środowiska i przyrody, oddziaływanie na poprawę warunków ekologicznych w gminach, kształtowanie zdrowego otoczenia człowieka, tworzenie warunków do udostępniania terenów zielonych dla społeczności lokalnych”. Możliwość realizacji niektórych z tych celów stały się ważne w czasach pandemii koronawirusa, kiedy ogrody były często najbliższym terenem zieleni umożliwiającym zaczerpnięcie świeżego powietrza, prowadzenie aktywności ruchowej czy kontakt z przyrodą – w kontrze do reżimu zamknięcia, pracy zdalnej czy komunikacji na odległość. Istotne znaczenie aktywności fizycznej, w tym także związanej z uprawą działki, jest podkreślane przez lekarzy. Wskazane jest to głównie dla osób wykonujących pracę siedzącą oraz pracę w warunkach szkodliwych. Obcowanie z naturą oraz funkcjonowanie w społeczności działkowej wpływa pozytywnie na regenerację sił fizycznych i psychicznych [Pawlikowska-Piechotka 2010, s. 58]. Ponowne odkrycie pozytywnej strony posiadania działki spowodowało pojawienie się tak zwanej „mody na działkę” czego skutkiem był wzrost cen za prawo do dzierżawy działkowej. Powoli sytuacja powraca do normy [Fijak 2023], jednak zarówno przed, jak i po pandemii występuje ciągły niedobór działek, a zarządy ROD mają długie listy chętnych do ich użytkowania. Potwierdzeniem tego jest fakt, iż mimo istnienia 5225 działek w Olsztynie (mniej licznym ludnościowo od Radomia), lokalny PZD zgłasza, że ta liczba jest niewystarczająca na potrzeby mieszkańców miasta – działek jest dużo mniej niż chętnych do ich użytkowania [Pismo PZD Okręg Warmińsko-Mazurski... 2024]. W samym Radomiu w 2023 r. 189 działek zmieniło użytkowników, co stanowi 4,5 % wszystkich działek w radomskich ROD [Pismo PZD Okręg Mazowiecki w Warszawie Delegatura Rejonowa w Radomiu 2024] (ryc. 1).



Ryc. 1. Widok na działkę w rodzinnym ogrodzie działkowym w Radomiu
Fot. P. Szpiega, listopad 2023

Jednym z powodów występowania niedoboru działek jest postępujący spadek ich liczby, który odnotowuje się już od końcówki lat 90. XX w. Nastąpiło to po swoistym „boomie” na przełomie lat 70. i 80., kiedy to powierzchnia ogrodów działkowych w Polsce wzrosła o 14 tys. ha [PZD 2012]. Potwierdzają to literatura oraz dane GUS (ryc. 2).

Przykładowo, w Łodzi ostatni ogród utworzono w 1992 r., a w latach 90. rozpoczął się okres likwidacji ogrodów spowodowany m.in. rozwojem infrastruktury transportowej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej czy opuszczaniem ogrodów i ich dewastacją [Szkuć 2013, s. 40–41]. Z kolei w Radomiu ostatni nowy ogród utworzono również w 1992 r., a od tego czasu powierzchnia ROD stale się zmniejsza, np.: ROD Stokrotka został zmniejszony (w sumie do 2024 r. o ok. 1,9 ha) w wyniku odzyskania praw do gruntów pod ogrodem przez osoby fizyczne, obecnie na części z tych gruntów trwa budowa bloków; ROD Storczyk – zmniejszenie ogrodu o ok. 40 ha nastąpiło w wyniku powiększenia strefy przemysłowej; ROD Relaks-Sadków – zmniejszenie o ok. 5,5 ha w wyniku budowy portu lotniczego; ROD Walter-Piotrówka – zmniejszenie o ok. 1,2 ha w wyniku budowy bulwarów nad rzeką Mleczną [Pismo PZD Okręg Mazowiecki w Warszawie Delegatura Rejonowa w Radomiu 2015]. Łączna suma zlikwidowanej powierzchni ogrodów od początku lat 90. wynosi ok. 48 ha.



*zmiany formalne liczby ogrodów wynikały z faktu, iż część ogrodów pozamiejskich przekształcono w działki rekreacyjne

Ryc. 2. Liczba działek w ogrodach działkowych w Polsce w latach 1946–2023

Źródło: BDL GUS 2003–2023, PZD 1985–1990, A. Pawlikowska-Piechotka 2010, s. 64

Zieleń działkowa ma znaczenie nie tylko dla osób korzystających z niej bezpośrednio. Szersze znaczenie przypisuje się ogrodom działkowym jako elementowi zielonej infrastruktury miejskiej [Szulczewska 2018, s. 54]. Mogą one być częścią istniejących terenów zielonych wewnątrz czy na obrzeżach osiedli [Czarnecki 1961, s. 116]. Mowa tu głównie o wcześniej założonych ogrodach, przed ekspansją przestrzenną miasta. Z kolei ogrody położone na obrzeżach istniejącej zabudowy miasta mogą być łącznikiem/strefą przejściową z terenami otwartymi wokół miasta, stanowiąc często niejako funkcję ograniczającą rozwój przestrzenny na te tereny, również jako część zielonego pierścienia miasta [Wierzba i in. 2014]. Ponadto, ogrody ulokowane na obrzeżach dolin rzek czy innych ciągłych obniżen terenu mogą być elementem pasm zieleni, a więc ułatwiać naturalny przepływ powietrza w mieście.

Statystyka rodzinnych ogrodów działkowych w Radomiu i porównanie z innymi miastami

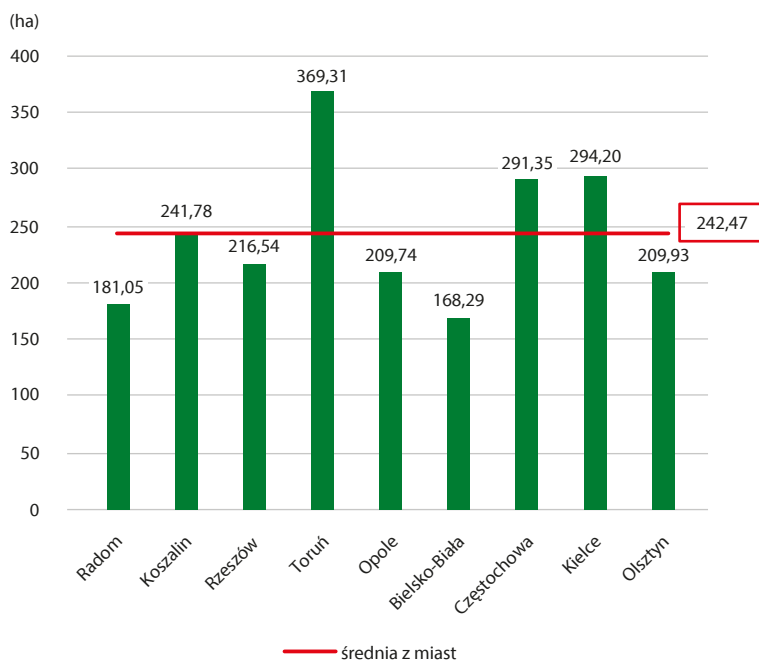
W Radomiu znajduje się obecnie 29 ogrodów działkowych. Zajmują powierzchnię 185,3 ha co stanowi 1,66% obszaru miasta. W ogrodach wydzielono 4166 działek o łącznym obszarze 139,1 ha. Pozostałe 46,5 ha zajmują tereny ogólne ogrodów, czyli tereny przeznaczone do wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek [art. 2 pkt 3 urod oraz §31 ust. 1 pkt 2 – 4, 8 Regulaminu Rodzinnego Ogrodu Działkowego]. Podstawowe dane dotyczące ROD w Radomiu zawarto w tabeli 1.

Tabela 1. Podstawowe dane o ogrodach działkowych w Radomiu w 2024 r.

Lp.	Nazwa ROD	Adres	Rok założenia	Pow. działek (ha)	Pow. terenów ogólnych (ha)	Pow. całkowita (ha)	Liczba działek
1	Bratek	ul. Odrodzenia	1971	3,31	2,41	5,72	118
2	Budowlani	ul. Godowska	1963	1,43	0,57	2,00	46
3	Dalia	ul. Wolanowska	1978	4,73	1,27	6,00	178
4	Energetyk	ul. Białostocka i ul. Odrodzenia	1972	3,77	0,84	4,61	126
5	Irys	ul. Kielecka	1969	5,25	0,34	5,59	123
6	Jarzębina	ul. Ciborowska	1987	7,20	2,47	9,67	225
7	Jarzębinka	ul. Kielecka	1981	3,90	6,92	10,82	105
8	Jonatan	ul. Odrodzenia	1983	3,47	1,32	4,79	107
9	Kalina	ul. Odrodzenia	1972	3,95	0,42	4,37	122
10	Konwalia	ul. Odrodzenia	1972	7,14	0,15	7,29	233
11	Lasek Kapturski	ul. Janiszewska	1982	3,23	0,81	4,04	82
12	Łączniki	ul. Żelazna	1984	2,72	0,33	3,05	84
13	Malinka II	ul. Wolanowska 116	1978	2,62	1,12	3,74	96
14	Malinka I	ul. Uniwersytecka 27	1972	1,96	0,68	2,64	62
15	Malwa	ul. Żółkiewskiego	1962	2,70	0,58	3,28	61
16	Odlewnik	ul. Białostocka	1973	2,70	0,26	2,96	79
17	Ogrodnik	ul. 11-go Listopada	1985	2,32	0,88	3,20	87
18	Pod Skarpą	ul. Żelazna	1984	5,29	2,08	7,37	111
19	Poziomka	ul. Rybna	1992	4,80	1,49	6,29	134
20	Przy Skansenie	ul. Szydłowiecka	1976	3,37	0,58	3,95	92
21	Relaks Sadków	ul. Lubelska	1968	3,91	1,46	5,37	126
22	Relaks Wacyń	ul. Osiowa 16	1972	12,23	3,06	15,29	393
23	Stokrotka	ul. Grzebieniowa	1977	6,45	0,93	7,37	210
24	Storczyk	ul. Witosa 49	1980	18,48	9,51	27,98	570
25	Truskawka	ul. Rybna	1960	3,41	0,63	4,04	94
26	Walter	ul. Godowska	1969	3,63	0,88	4,51	91
27	Wośniki	ul. Kielecka	1973	1,68	0,62	2,30	53
28	Wrzos	ul. Hodowlana	1984	2,54	1,16	3,70	81
29	XXXV - lecia	ul. Wiejska	1978	10,96	2,36	13,32	277
Suma				139,15	46,11	185,26	4166

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Stowarzyszenia Ogrodowego PZD w Warszawie Okręg Mazowiecki Delegatura w Radomiu 2024

W celu porównania powierzchni ogrodów w Radomiu i innych miastach pozyskano dane o ogrodach z miast podobnych do Radomia pod kątem powierzchni i liczby ludności. Jednocześnie miasta wybrane do porównania nie powinny być elementem konurbacji czy jednej z największych aglomeracji w kraju. Powodem eliminacji tego typu ośrodków jest użytkowanie przez mieszkańców tych miast ogrodów położonych poza ich granicami, co zaburzałoby wynik badania. Na rycinie 3 przedstawiono porównanie powierzchni ogrodów działkowych w miastach¹. Wynika z tego, iż w Radomiu powierzchnia ogrodów w porównaniu z podobnymi miastami jest prawie najmniejsza.

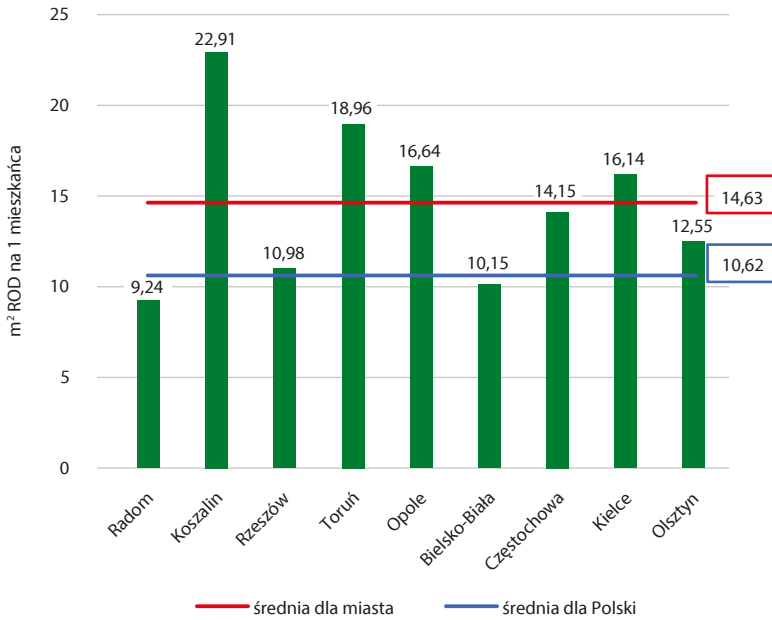


Ryc. 3. Porównanie powierzchni ogrodów działkowych w miastach w 2024 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PZD przesłanych w pismach (patrz *Materiały źródłowe*)

Jednak w celu dokładniejszego porównania sytuacji pomiędzy miastami zastosowano przelicznik powierzchni ogrodów działkowych (w m²) przypadającej na 1 mieszkańca oraz udziału powierzchni ogrodów w powierzchni miasta (ryc. 4, 5).

¹ Do analiz użyto powierzchnię ogrodów wyliczoną w części *Uwarunkowania* wynikające z dokumentów planistycznych.



Ryc. 4. Powierzchnia ogrodów działkowych (w m²) przypadająca na 1 mieszkańca miasta w 2024 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS oraz PZD w przesłanych w pismach (patrz *Materiały źródłowe*)

W porównaniu z innymi miastami podobnej wielkości powierzchnia ogrodów przypadająca na jednego mieszkańca jest dużo niższa. Podobny wskaźnik wykazano jedynie w Bielsku-Białej i Rzeszowie. Wartość średnia dla porównywanych miast wynosi 14,63 m²/mieszkańca, a dla kraju 10,62 m²/mieszkańca. Wartość wskaźnika ponad średnią dla porównywanych miast wykazują Kielce, Opole, Toruń i Koszalin, gdzie wskaźnik jest wyższy 2,5-krotnie niż w Radomiu. Aby osiągnąć w Radomiu średnią wartość dla miast porównywalnych lub średnią wartość dla kraju należy zaprojektować dodatkową powierzchnię ogrodów działkowych (w ha):

$$P_{\text{ROD ŚR}} = (L_{\text{miesz.}} * W_{\text{m}^2/\text{miesz.}} - P_{\text{ROD R}}) / 10\,000$$

gdzie:

$L_{\text{miesz.}}$ – liczba mieszkańców Radomia (196 005)

$W_{\text{m}^2/\text{miesz.}}$ – wartość średnia dla porównywanych miast 14,63 m²/mieszkańca, a dla kraju 10,62 m²/mieszkańca

$P_{\text{ROD R}}$ – obecna powierzchnia ogrodów działkowych w Radomiu

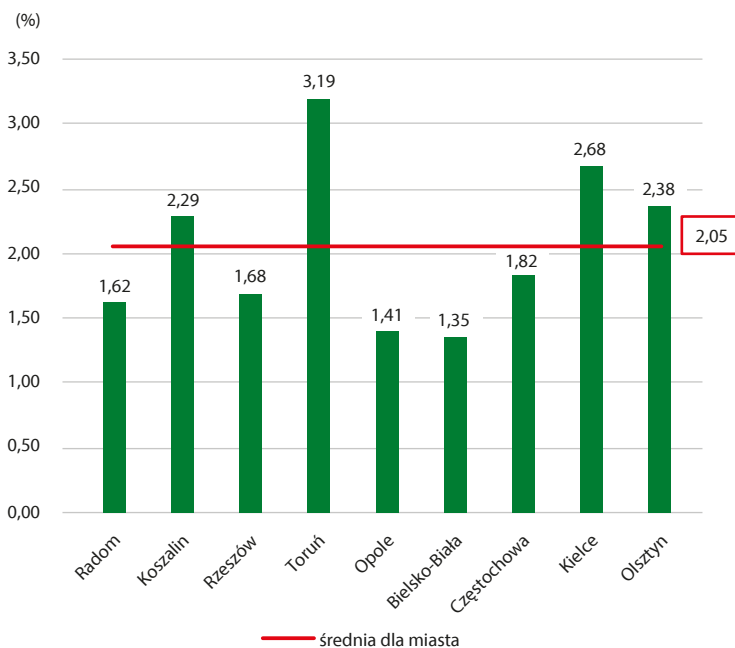
Wynik to:

- dla średniej z miast porównywalnych:

$$P_{\text{ROD ŚR M}} = (196\,005 \cdot 14,63 - 1\,810\,539) / 10\,000 = 105,70 \text{ ha}$$

- dla średniej krajowej:

$$P_{\text{ROD ŚR K}} = (196\,005 \cdot 10,62 - 1\,810\,539) / 10\,000 = 27,10 \text{ ha}$$



Ryc. 5. Udział powierzchni ogrodów działkowych w powierzchni miasta w 2024 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS oraz PZD w przesłanych w pismach (patrz *Materiały źródłowe*)

Podobnie jak w poprzednim porównaniu udział ogrodów działkowych w powierzchni miasta jest niższy w porównaniu z większością analizowanych miast. Niższy wskaźnik odnotowano jedynie w Bielsku-Białej i Opolu, lecz w przeliczeniu na mieszkańca wskaźnik w tym mieście jest zdecydowanie wyższy. Porównywalną wartość posiada jedynie Rzeszów, a niewiele większą – Częstochowa. Wartość ponad średnią dla porównywalnych miast (2,05%) wykazują Koszalin, Olsztyn, Kielce² i Toruń, gdzie wskaźnik jest dwa razy

² Jeden z ogrodów w Kielcach położony jest częściowo w granicach innej gminy, co zmniejsza powierzchnię ogrodów w tym mieście o 49,54 ha.

wyższy niż w Radomiu. Aby osiągnąć w Radomiu wartość średnią dla miast porównywalnych należy zaprojektować dodatkową powierzchnię ogrodów działkowych (w ha):

$$P_{\text{ROD ŚRM}} = [(P_{\text{ROD}} * W_{\text{SRM}}) / W_{\text{SR R}}] - P_{\text{ROD}}$$

gdzie:

P_{ROD} – obecna powierzchnia ROD w Radomiu (w ha),

W_{SRM} – wartość średnia udziału ogrodów działkowych w porównywalnych miastach,

$W_{\text{SR R}}$ – wartość średnia udziału ogrodów działkowych w Radomiu.

Wynik to:

$$P_{\text{ROD ŚRM}} = [(181,05 * 2,05) / 1,62] - 181,05 = 48,06 \text{ ha}$$

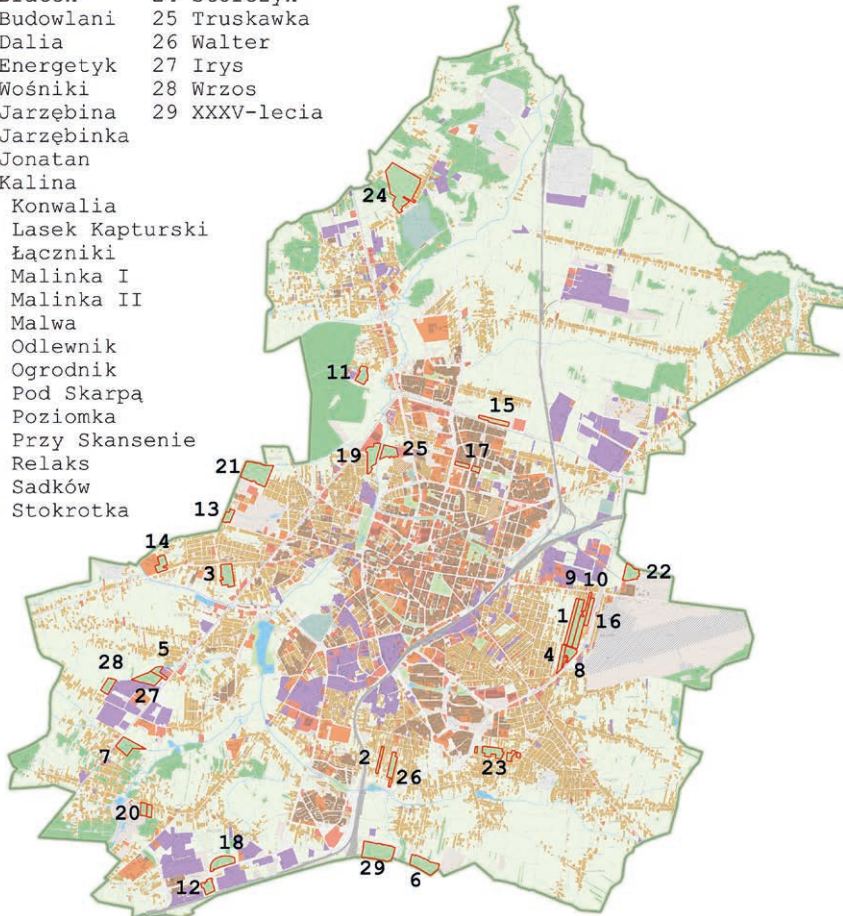
Rozmieszczenie ogrodów działkowych w istniejącym zagospodarowaniu miasta

Pierwsze ogrody działkowe w Radomiu powstawały poza obszarami zwartej zabudowy miejskiej, na obszarach rolniczych, w sąsiedztwie luźnej zabudowy, wówczas podmiejskiej, związanej z gospodarką rolną oraz dolin rzek i mniejszych cieków wodnych. Z biegiem lat początkowo niezabudowane obszary w pobliżu ogrodów zostały zainwestowane, głównie zabudową mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, a także przemysłowo-usługową. W obecnej strukturze przestrzennej miasta, na podstawie analizy rycin 6 i 7 sporządzonych na bazie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2024 r. (studium lub suikzp) [Uchwała nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu 2024], można wyróżnić następujące lokalizacje ogrodów:

1. Ogrody położone wewnątrz zabudowy mieszkaniowej jedno- i/lub wielorodzinnej: Stokrotka, Budowlani, Walter, Dalia, Malinka II (5 ROD);
2. Ogród położony wewnątrz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, będący elementem terenów zieleni urządzonej: Ogrodnik (1 ROD);
3. Ogrody położone na skraju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w sąsiedztwie obszarów stanowiących system przyrodniczy, a także terenów rolnych: Jarzębina, Malinka I, Relaks, Lasek Kapturski, Storczyk, Przy Skansenie, XXXV-lecia, Truskawka, Poziomka, Jarzębinka (10 ROD);
4. Ogrody położone na skraju zabudowy mieszkaniowej jedno- i/lub wielorodzinnej oraz w sąsiedztwie infrastruktury technicznej (drogi, lotniska): Bratek, Kalina, Konwalia, Jonatan, Odlewnik, Energetyk, Sadków, Malwa (8 ROD);
5. Ogrody położone w sąsiedztwie terenów przemysłowo-usługowych: Łączniki, Pod Skarpą (2 ROD); w tym jednocześnie w sąsiedztwie obszarów stanowiących system przyrodniczy: Wrzos, Irys, Wośniki (3 ROD).

- | | |
|-------------|---------------|
| 1 Bratek | 24 Storczyk |
| 2 Budowlani | 25 Truskawka |
| 3 Dalia | 26 Walter |
| 4 Energetyk | 27 Irys |
| 5 Wośniki | 28 Wrzos |
| 6 Jarzębina | 29 XXXV-lecia |

- | |
|--------------------|
| 7 Jarzębinka |
| 8 Jonatan |
| 9 Kalina |
| 10 Konwalia |
| 11 Lasek Kapturski |
| 12 Łączniki |
| 13 Malinka I |
| 14 Malinka II |
| 15 Malwa |
| 16 Odlewnik |
| 17 Ogrodnik |
| 18 Pod Skarpą |
| 19 Poziomka |
| 20 Przy Skansenie |
| 21 Relaks |
| 22 Sadków |
| 23 Stokrotka |



TERENY ZIELENI

- ZIELEŃ REKREACYJNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- CMENTARZE

TERENY ROLNICZE I POROLNE

-

TERENY LEŚNE

-

TERENY KOMUNIKACYJNE

- TERENY DRÓG
- TERENY KOLEJOWE
- TEREN LOTNISKA

TERENY ZABUDOWANE

- ZABUDOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA JEDNORODZINNA I USŁUGI
- ZABUDOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA WIELORODZINNA I USŁUGI
- USŁUGI KOMERCYJNE
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- USŁUGI PUBLICZNE
- ZABUDOWA PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWA
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

- ZBIORNIKI WODNE
- RZĘKI
- ROWY

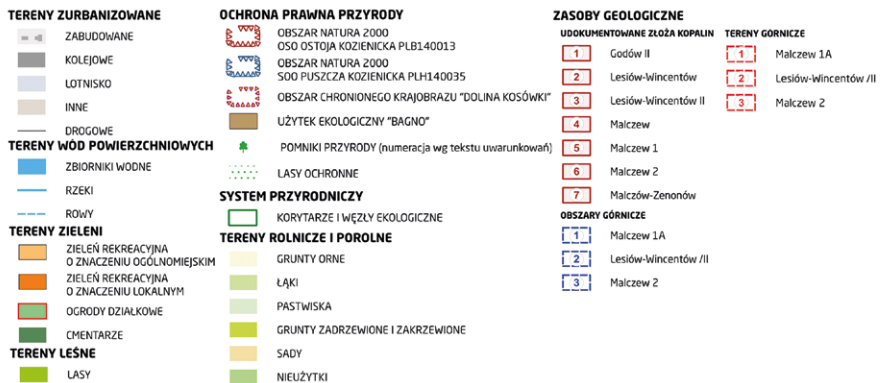
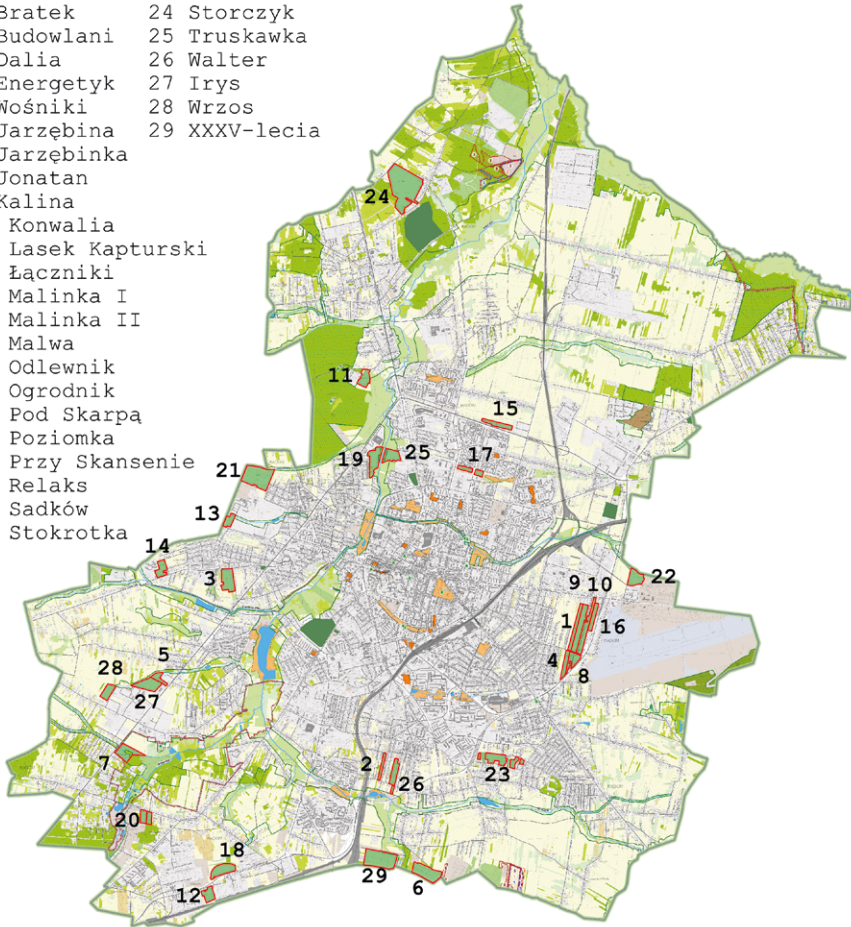
TERENY INNE

-

Ryc. 6. Rozmieszczenie ogrodów w Radomiu w 2024 r. na tle rysunku *Uwarunkowania rozwoju: U1 Zagospodarowanie i przeznaczenie terenów*

Źródło: opracowanie własne na podstawie suikzp Radomia, MPU Radom

- | | | | |
|----|-----------------|----|------------|
| 1 | Bratek | 24 | Storczyk |
| 2 | Budowlani | 25 | Truskawka |
| 3 | Dalia | 26 | Walter |
| 4 | Energetyk | 27 | Irys |
| 5 | Woźniki | 28 | Wrzos |
| 6 | Jarzębina | 29 | XXXV-lecia |
| 7 | Jarzębinka | | |
| 8 | Jonatan | | |
| 9 | Kalina | | |
| 10 | Konwalia | | |
| 11 | Lasek Kapturski | | |
| 12 | Łączniki | | |
| 13 | Malinka I | | |
| 14 | Malinka II | | |
| 15 | Malwa | | |
| 16 | Odlewnik | | |
| 17 | Ogrodnik | | |
| 18 | Pod Skarpą | | |
| 19 | Poziomka | | |
| 20 | Przy Skansenie | | |
| 21 | Relaks | | |
| 22 | Sadków | | |
| 23 | Stokrotka | | |



Ryc. 7. Rozmieszczenie ogrodów działkowych w Radomiu w 2024 r. na tle rysunku Uwarunkowania rozwoju: U2 Środowisko przyrodnicze

Źródło: opracowanie własne na podstawie suikzp Radomia, MPU Radom

Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp) oraz zmianą tejże ustawy (zmiana uopizp) na system dokumentów planistycznych na poziomie gminy składają się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy lub mpzp), a także plan ogólny gminy (plan ogólny) i zintegrowane plany inwestycyjne (ZPI).

Pierwszy z tych dokumentów jest obligatoryjny do sporządzenia przez każdą gminę na całym jej obszarze. Poprzez studium gmina określa prowadzoną przez siebie politykę przestrzenną, czyli wskazuje tereny do zagospodarowania (zabudowy, rozwoju infrastruktury) oraz tereny chronione i inne wymienione w ustawie. Studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, lecz jako akt planistyczny określający politykę przestrzenną gminy wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – muszą być one zgodne ze studium. Taka zależność nie występuje jednak przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, dotyczącej pojedynczych zamierzeń inwestycyjnych – nie muszą być one zgodne z ustaleniami studium.

Drugi z wymienionych dokumentów jest fakultatywny – gmina nie ma obowiązku sporządzania planów (poza przypadkami wymienionymi w ustawach). Plan miejscowy ustala konkretne przeznaczenie terenu oraz określa sposób jego zagospodarowania i zabudowy. Plan jest aktem prawa miejscowego, czyli jest źródłem prawa powszechnie obowiązującego na terenie gminy, która go uchwaliła.

Wspomniana wcześniej zmiana uopizp, która weszła w życie 24 września 2023 r. wprowadziła nowe dokumenty planistyczne: plan ogólny oraz ZPI. Pierwszy z dokumentów z założenia ma zastąpić studium i być aktem prawa miejscowego. W planie ogólnym określa się strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, a także obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Ustalenia zawarte w planie ogólnym są wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja o wz). Wydawanie decyzji o wz jest powiązane z położeniem na obszarze uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym oraz wymogiem zgodności z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Studium „zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do niego przepisy dotychczasowe” [art. 65 zmiany uopizp]. Dotychczasowe zagadnienia strategiczne i kierunkowe zawarte w studiach gmin, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których elementami będą m.in. model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania

i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie [art. 10e ustawy o samorządzie gminnym]³. Nowym aktem jest również ZPI, który jest szczególną formą planu miejscowego. To rozwiązanie dotyczy dowolnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych. ZPI jest narzędziem, które daje gminom większe możliwości w lokalizowaniu inwestycji z uwzględnieniem partycypacji społecznej i zasad ładu przestrzennego. Wzajemne zobowiązania gminy i inwestora będą zapisane w umowie urbanistycznej.

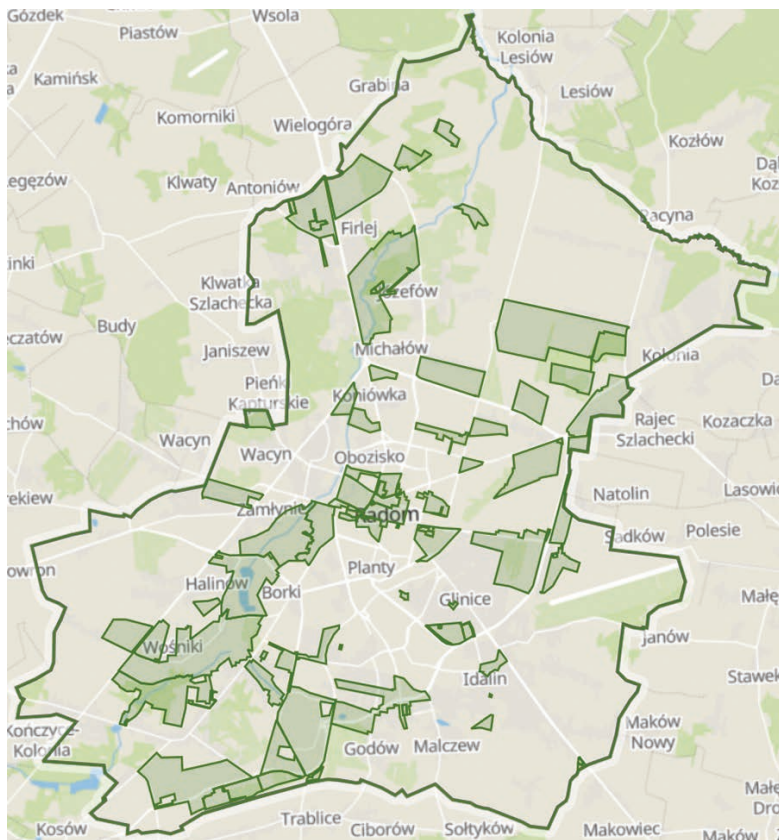
Radom ma studium przyjęte uchwałą nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024 r. Jednocześnie przystąpiono do sporządzania planu ogólnego – zgodnie z Uchwałą nr CVIII/1042/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Radom. Według danych zawartych w *Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom i planów miejscowych w latach 2018–2024* (ocena aktualności suikzp/ mpzp) [Uchwałą nr CXIII076/2024 Rady Miejskiej w Radomiu 2024] na terenie miasta obowiązuje 75 planów miejscowych o łącznej powierzchni 2211,6 ha, co stanowi 19,8% obszaru Radomia (ryc. 8). Zgodnie z opracowaniem [s. 75–83, ocena aktualności suikzp/ mpzp] 31 mpzp pozostaje w pełni aktualnych, 37 mpzp uległo częściowej dezaktualizacji a 7 jest całkowicie nieaktualnych. Jednocześnie, zgodnie z danymi przedstawionymi na mapie opracowań miejscowych planów i studium⁴, w trakcie przyjmowania lub w opracowaniu jest 37 mpzp i ich zmian (ryc. 8, 9).

Co ważne, w wyniku przyjęcia uchwały nr XLVI/413/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 listopada 2020 r. oraz uchwały nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14 grudnia 2020 r. dla praktycznie całego terenu miasta wszczęto procedurę sporządzania mpzp, z wyjątkiem dwóch obrębów w dzielnicy Wólka Klwatecka (wyłączonych z planowania decyzją radnych), terenów zamkniętych lotniska oraz obszarów, dla których trwały zaawansowane prace planistyczne i procedury formalno-prawne prowadzone na podstawie uchwał wszczynających proces opracowania mpzp. W późniejszych uchwałach zmieniających uchwałę nr XLVII/435/2020 wyłączano kolejne etapy do sporządzania mpzp⁵, wynikające z celów polityki przestrzennej miasta związanych z tworzeniem miejsc pracy w obszarach rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej, rewitalizacją obszarów śródmiejskich, ochroną terenów otwartych i wnioskami w sprawie sporządzenia bądź zmiany mpzp.

³ Wprowadzony art. 2 ustawy o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 1378).

⁴ <https://www.voxly.pl/#q/fe24c41c-bf54-4f29-bc6e-301acf0ff578> – stan na dzień 30 czerwca 2024 r.

⁵ Nowelizacje uchwały lub dokumenty nowelizowane uchwałą znajdują się na stronie: <https://bip.radom.pl/ra/rada-miejska/uchwały/51897,Uchwała-nr-XLVII4352020-w-sprawie-przystapienia-do-sporzadzenia-miejscowego-plan.html>

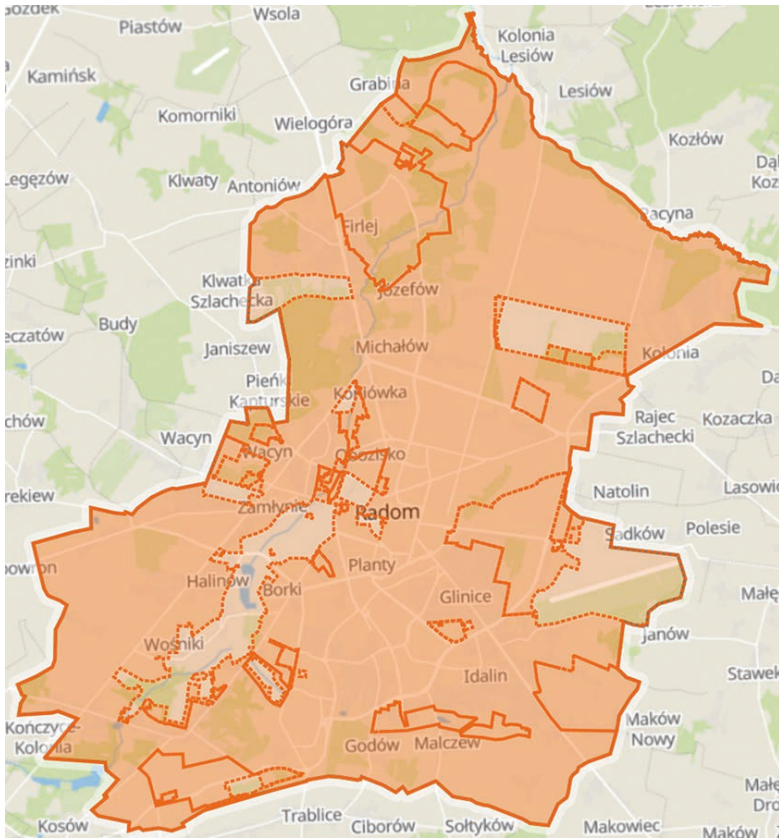


Ryc. 8. Obowiązujące mpz na terenie Radomia w 2024 r.⁴
Źródło: Mapa opracowań. Miejscowe plany i studium, MPU Radom

W celu przeprowadzenia analizy sytuacji planistycznej ogrodów działkowych w Radomiu dokonano wektoryzacji granic ogrodów w oprogramowaniu Quantum GIS (QGIS) z wykorzystaniem dostępnych materiałów kartograficznych udostępnianych przez usługę WMS takich jak: ortofotomapa, mapy Open Street Map (OSM) czy granice działek ewidencyjnych. W wielu przypadkach okazało się, że rzeczywiste użytkowanie terenu przez ogrody zwizualizowane na ortofotomapie nie pokrywa się z granicami działek ewidencyjnych czy danymi zawartymi w OSM. W celu zwektoryzowania rzeczywistego zasięgu ogrodu korzystano również z warstwy „ogrodzenia” Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT500 udostępnianej w usłudze WMS przez Geodetę Miejskiego Radomia. Podobna sytuacja występuje w przypadku ogrodów, które sąsiadują ze sobą, a udostępniane materiały kartograficzne nie pozwalają na zgodne ze stanem rzeczywistym zwektoryzowanie ich granic. W celu pozyskania informacji o rozgraniczeniu sąsiadujących ze sobą ogrodów przeprowadzono wizję terenową. W kolejnym

etapie prac, na podstawie uzyskanych granic ogrodów, wyliczono ich powierzchnię⁶ potrzebną do analizy sytuacji planistycznej i własnościowej. Następnie podzielono uzyskane wstępnie obszary ogrodów na przeznaczenia terenów określone w mpzp i suikzpu udostępnionych w usługach WMS Krajowej Integracji Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Krajowej Integracji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Podsumowanie sytuacji planistycznej ogrodów działkowych przedstawiono w poniższych tabelach (tab. 2, 3).



Ryc. 9. Mpszp w trakcie przyjmowania lub w opracowaniu na terenie Radomia w 2024 r.⁴
(tereny zaznaczone ciemniejszą barwą)

Źródło: Mapa opracowań. Miejscowe plany i studium, MPU Radom

⁶ Wyliczona powierzchnia do analizy planistycznej i własnościowej różni się od danych przekazanych przez PZD z powodu techniki zastosowanej przez autora, jakości dostępnych danych wstępnych oraz rzeczywistego użytkowania terenu w stosunku do granic działek ewidencyjnych.

Tabela 2. Istniejące ROD w Radomiu w 2024 r. uwzględnione w dokumentach planistycznych w ujęciu ilościowym

Lp.		Liczba ROD	Udział (%)
1	Liczba istniejących ROD	29	100,00
2	Liczba ROD objętych mpzp, w tym:	14	48,28
2.1	– w całości	10	
	na cele ROD	1	
	na inne cele	8	
	częściowo na inne cele	1	
2.2	– w części	4	
	na cele ROD	0	
	na inne cele	1	
	częściowo na inne cele	3	
3	Liczba ROD nieobjętych mpzp (tylko sukizp), w tym:	15	51,72
3.1	na cele ROD	11	
3.2	na inne cele	0	
3.3	częściowo na inne cele	4	
4	Liczba ROD objętych przystąpieniem do sporządzania nowych mpzp	28	96,55
5	Liczba ROD w całości w mpzp wg ich aktualności, w tym:	10	
5.1	– mpzp aktualny	3	
5.2	– mpzp częściowo nieaktualny	7	
6	Liczba ROD w części w mpzp wg ich aktualności, w tym:	4	
6.1	– mpzp aktualny	1	
6.2	– mpzp częściowo nieaktualny	3	

Źródło: opracowanie własne

Spośród 29 ogrodów 14 jest objętych obowiązującym mpzp (48,28% wszystkich ROD), w tym 10 w całości, a 4 w części. Powierzchnia ROD objęta mpzp wynosi 80,88 ha, co stanowi 44,67% powierzchni ROD w Radomiu. Dla 10 ogrodów, których cała powierzchnia objęta jest mpzp, dla jedynie 1 ROD określono przeznaczenie jako zieleń działkowa, dla 1 ROD w części określono przeznaczenie jako zieleń działkowa, w pozostałej innej. Z kolei 4 ROD, które mają mpzp dla części powierzchni, dla 1 ROD jego część jest przeznaczona na inne cele, a dla 3 ROD częściowo na cele ROD a częściowo na inne cele. W ogrodach objętych mpzp 44% powierzchni (35,62 ha) jest przeznaczona na zieleń działkową, co stanowi 19,67% powierzchni wszystkich ROD. Wśród pozostałych przeznaczeń w mpzp wyróżnić można tereny przeznaczone na usługi (13,36 ha co stanowi 16,52% ROD objętych mpzp i 7,38% wszystkich ROD), mieszkalnictwo (12,73 ha i odpowiednio 15,74% oraz 7,03%) i usługi z przemysłem (9,04 ha i 11,18% oraz prawie 5%).

Tabela 3. Powierzchnia istniejących i planowanych terenów ROD w Radomiu w 2024 r. wg przeznaczenia w mpzp i suikzp

Lp.		Powierzchnia (ha)	Udział (%)	
7	Powierzchnia istniejących ROD	181,05	100,00	
8	Powierzchnia istniejących ROD objęta mpzp (8.1+8.7), w tym przeznaczona na:	80,88	44,67	100,00
8.1	ZD – na cele ROD	35,62	19,67	44,04
8.2	M – tereny mieszkaniowe	12,73	7,03	15,74
8.3	U – tereny usług	13,36	7,38	16,52
8.4	UP – tereny usługowo-produkcyjne	9,04	4,99	11,18
8.5	K – tereny komunikacji	4,05	2,24	5,01
8.6	Z – zieleń inna niż ROD	6,08	3,36	7,52
8.7	Razem, inne cele (suma od 8.2 do 8.6)	45,26	25,00	55,96
9	Powierzchnia istniejących ROD nieobjęta mpzp (tylko w suikzp) (9.1+9.7), w tym przeznaczona na:	100,17	55,33	100,00
9.1	Z – na cele ROD	97,04	53,60	96,88
9.2	M – tereny mieszkaniowe	0,44	0,24	0,44
9.3	U – tereny usług	0,00	0,00	
9.4	PM – tereny produkcyjno-magazynowe	0,00	0,00	
9.5	K – tereny komunikacji	2,48	1,37	2,48
9.6	O – zieleń inna niż ROD	0,21	0,12	0,21
9.7	Razem, inne cele (suma od 9.2 do 9.6)	3,13	1,73	3,12
10	Powierzchnia przeznaczona na cele ROD łącznie (8.1+9.1)	132,66	73,27	
11	Powierzchnia przeznaczona na inne cele niż ROD łącznie (8.7+9.7)	48,39	26,73	
12	Powierzchnia w mpzp i suikzp przeznaczona na powiększenie istniejących ROD i nowe ROD	18,36	n. d.	
13	Powierzchnia przeznaczona na ROD w suikzp na obszarze obowiązujących mpzp, które są niezgodne z suikzp (mpzp nieaktualne)	24,35	n. d.	
14	Powierzchnia przeznaczona na ROD w na obszarze obowiązujących mpzp, a przeznaczona na inne cele w suikzp	1,48	n. d.	

Źródło: opracowanie własne

15 ROD (51,72% ROD w Radomiu) nie ma opracowanych mpzp, co stanowi powierzchnię 100,17 ha (55,33% powierzchni istniejących ROD). Dla 11 z nich w studium określono przeznaczenie jak zieleń działkowa, co daje 97,04 ha i udział w powierzchni 53,60% istniejących ROD. Natomiast dla 4 ROD częściowo określono przeznaczenie inne niż zieleń działkowa. Są to głównie tereny komunikacji, których powierzchnia w istniejących ROD wg suikzp wynosi 2,48 ha.

Zgodnie z danymi dotyczącymi sporządzanych mpzp, 28 ogrodów objętych jest procedurą sporządzania projektu mpzp. Jako priorytetowe określono sporządzenie mpzp dla terenów, na których położonych jest 10 ROD [s. 85–86, ocena aktualności suikzp/mpzp]. Są to projekty mpzp dotyczące utrzymania ciągłości systemu terenów otwartych⁷ (2 ROD), aktywizacji zainwestowania w otoczeniu portu lotniczego pod funkcję zabudowy produkcyjno-usługowej⁸ (7 ROD) oraz zabezpieczenia terenu pod rozbudowę cmentarza oraz określenia zasad dla jego strefy ochronnej⁹ (1 ROD). Pozostałe 15 ROD objętych jest procedurą sporządzania mpzp zgodnie z uchwałą nr XLVII/435/2020, z której wyłączone są do sporządzania mpzp mniejsze obszary – o czym mowa powyżej.

Wśród 14 ROD pokrytych w całości lub częściowo mpzp, 4 mpzp zachowują aktualność, a 10 jest częściowo nieaktualnych [s. 75–83, ocena aktualności suikzp/mpzp]. Powoduje to, że dla tych ROD, dla których przeznaczenie w obowiązującym mpzp określono jako inne niż zieleń działkowa, a mpzp jest nieaktualny lub/i niezgodny z suikzp, to przy podjęciu przez radę miasta uchwały o zmianie mpzp przeznaczenie terenu ulegnie zmianie, np. na zieleń działkową, jeżeli w suikzp (lub w przyszłym, sporządzanym obecnie planie ogólnym) tak określono (ryc. 10).

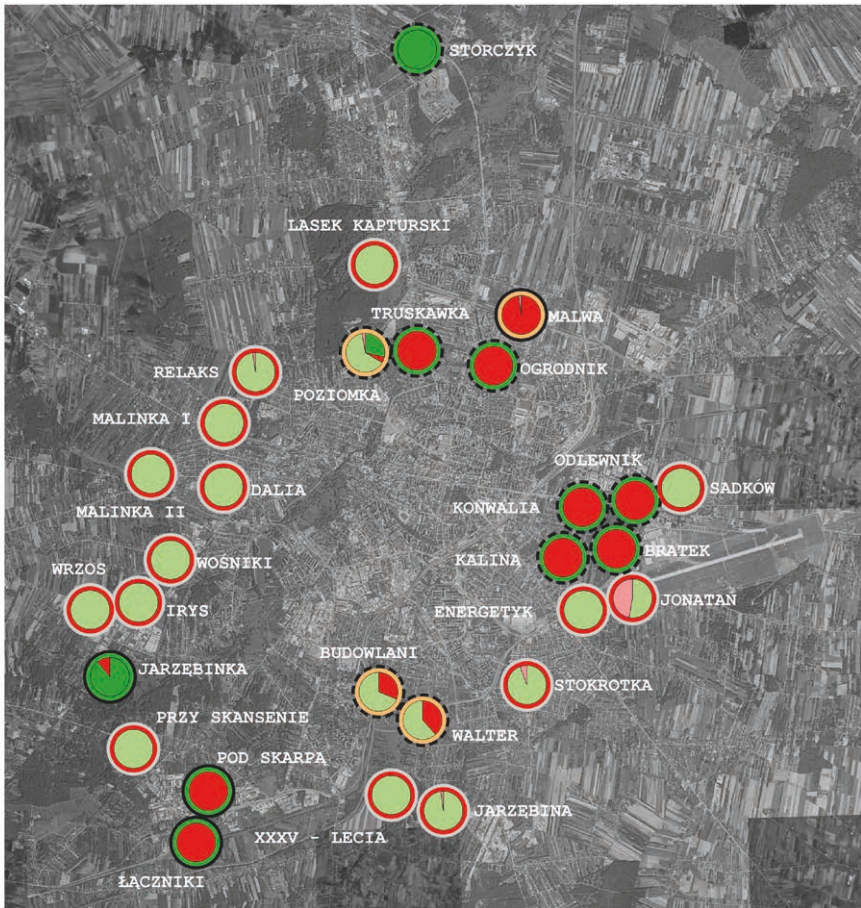
Z analizy wynika, iż powierzchnia istniejących ogrodów działkowych przeznaczona na zieleń działkową w obowiązujących mpzp i w suikzp wynosi 132,66 ha. W związku z tym pozostałe 48,39 ha przeznaczono na inne cele, co daje 26,73% powierzchni istniejących ROD. Ponadto w wyniku analizy dokumentów planistycznych stwierdzono obszary przeznaczone na powiększenie istniejących ROD: 2 ROD wg suikzp; oraz 2 nowe ROD: 1 ROD wg suikzp i 1 ROD wg mpzp. Łączna powierzchnia przeznaczona na powiększenie i nowe ROD wynosić będzie 18,36 ha. Stwierdzono również, że część mpzp dla ogrodów działkowych (6 ROD) ma ustalenia niezgodne z obowiązującym suikzp. Są to mpzp uchwalone w latach dwutysięcznych, zgodnie z wcześniejszym suikzp przyjętym w 1999 r. Od czasu uchwalenia omawianych mpzp nie zrealizowano ich zapisów w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu i realizowano w dalszym ciągu funkcję zieleni działkowej. Obecnie obowiązujące suikzp przewiduje w tych obszarach kontynuację przeznaczenia terenu jako ogrody działkowe. Dla tych ROD przystąpiono już do sporządzania mpzp, w tym dla 4 ROD projekty mpzp określono jako priorytetowe [s. 85–86, ocena aktualności suikzp/mpzp]. Omawiany obszar ma powierzchnię 24,35 ha. W przypadku jednego ROD, dla którego obowiązujący mpzp przewiduje zieleń działkową, w suikzp

⁷ W wyniku wcześniejszej wielokrotnej zmiany Uchwały nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu oraz Uchwały Nr II/42/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14 grudnia 2020 r. nadano roboczą nazwę projektu planu jako „etap IV – Dolina Rzeki Mlecznej – Rybna”.

⁸ Uchwała nr XLVI/413/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strefa przylotnikowa”.

⁹ W wyniku wcześniejszej wielokrotnej zmiany Uchwały nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu oraz Uchwały nr CVIII/1044/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14 grudnia 2020 r. nadano roboczą nazwę projektu planu jako „etap IX”.

w części ogrodu przewiduje się teren pod komunikację (drogę). W przypadku zmiany tego mpzp lub realizacji drogi w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nastąpi zmniejszenie powierzchni przeznaczanej na zieleni działkową o 1,48 ha.



przeznaczenie ROD w mpzp i suikzp	ROD objęte mpzp	aktualność mpzp
■ w mpzp na cele ROD	 w całości	 aktualny
■ w mpzp na inne cele	 w części	 nieaktualny
■ w suikzp na cele ROD	 nieobjęte mpzp	 brak mpzp
■ w suikzp na inne cele		

Ryc. 10. Sposób uwzględnienia ROD w polityce przestrzennej Radomia w 2024 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentów planistycznych miasta i ortofotomapy udostępnionej przez Głównego Geodetę Kraju w serwisie WMS

Sporządzony bilans terenów ogrodów działkowych (tab. 4) wskazuje, iż w przypadku realizacji polityki przestrzennej miasta określonej w suikzp oraz przeznaczenia terenów w mpzp, nastąpi zmniejszenie powierzchni ROD o 7,16 ha. Nie oznacza to jednoznacznie, iż te ROD, których tereny w aktualnych mpzp¹⁰ zostały przeznaczone na inne cele zostaną automatycznie zlikwidowane. Ogrody funkcjonujące na terenach, dla których przyjęto mpzp na inne cele niż zieleń działkowa nadal funkcjonują, na przykład w przypadku ROD położonych w dzielnicy Dzierzków – 22 lata od uchwalenia mpzp. Zapisy mpzp nie określają terminu likwidacji ROD w przypadku ich przeznaczenia na inne cele. Decyzję o tym podejmuje właściciel terenu, np. w przypadku, gdy na obszarze miasta brakuje innych terenów na realizację celów określonych w mpzp lub/i tereny, na których położone są ROD muszą pełnić funkcje obsługujące przyległy obszar. Procedura likwidacji ogrodu została zawarta w rozdziale 3 uorod [art. 18–26 uorod], natomiast w przypadku realizacji przez teren ogrodu inwestycji drogowej w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych¹¹ zastosowanie ma art. 18 ust. 1g tej ustawy.

Tabela 4. Bilans terenów ROD w Radomiu w 2024 r. wg dokumentów planistycznych

Przeznaczenie powierzchni	Wynik (ha)	Uwagi
11. Powierzchnia przeznaczona na inne cele niż ROD łącznie	-48,39	Ubytek istniejących terenów ROD w efekcie realizacji polityki przestrzennej miasta określonej w suikzp i przeznaczenia terenów w mpzp
12. Powierzchnia w mpzp i suikzp przeznaczona na powiększenie istniejących ROD i nowe ROD	+18,36	Tereny w aktualnych mpzp oraz suikzp przeznaczone na nowe ogrody działkowe
13. Powierzchnia przeznaczona na ROD w suikzp na obszarze obowiązujących mpzp, które są niezgodne z suikzp (mpzp nieaktualne)	+24,35	W przypadku zmiany nieaktualnych mpzp i niezgodnych z suikzp tereny powinny być przeznaczone na ogrody działkowe – częściowy „zwrot” terenów z punktu 11
14. Powierzchnia przeznaczona na ROD w na obszarze obowiązujących mpzp, a przeznaczona na inne cele w suikzp	-1,48	Przy zmianie mpzp w zgodności ze suikzp teren przestanie być ogrodem
11+12+13+14	-7,16	Wynik bilansu wskazuje na planowany ubytek terenów ROD

Źródło: opracowanie własne

¹⁰ Wymienionych w ocenie aktualności suikzp/mpzp jako aktualne.

¹¹ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 311.

Uwzględnianie ogrodów działkowych w sporządzanych mpzp jest niezmiernie ważne dla działkowców oraz stowarzyszenia PZD. Zgodnie z art. 19 ust. 2 uorod „właściciel nieruchomości (w przypadku ROD położonych w Radomiu jest to głównie Gmina Miasta Radomia) może zgłosić do stowarzyszenia ogrodowego żądanie likwidacji ROD, o ile funkcjonowanie ROD jest sprzeczne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym tę nieruchomość”. Podobny warunek zawarto w art. 76 ust. 1 pkt 1 uorod – w zakresie niemożności wydania decyzji o likwidacji ROD w przypadku, gdy funkcjonowanie ROD na nieruchomości jest zgodne z mpzp. Organy PZD podejmują systematyczne działania w celu zachowania istniejących ogrodów w opracowywanych dokumentach planistycznych oraz zapewniania im właściwego sąsiedztwa. Prezydium Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców przyjęło Uchwałę nr 262/2015 z dnia 20 października 2015 r. w sprawie studium i planów zagospodarowania przestrzennego tworzonych przez gminy zawierającą instrukcję postępowania dla okręgowych zarządów PZD oraz zarządów ogrodów w zakresie umieszczania lub zachowania ogrodów działkowych w suikzp i mpzp.

W ostatnim czasie zintensyfikowano działania mające na celu uwzględnianie terenów ogrodów działkowych w mpzp. Wiąże się to z wprowadzoną zmianą uopizp, w której zawarto konieczność sporządzenia do końca 2025 r. planów ogólnych gmin. Z przepisów zmiany uopizp wynika, iż plan ogólny podzielony będzie na strefy planistyczne określające generalne przeznaczenie danego terenu [art. 13c ust. 2 zmiany uopizp]. Dla każdej strefy określono w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów¹² profil funkcjonalny dodatkowy i podstawowy. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia ogrody działkowe będą mogły być uwzględniane jedynie w 3 spośród 13 stref¹³. Ustalenia mpzp, a także decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z planem ogólnym [art. 13a ust. 5 zmiany uopizp]. Oznacza to, że jeżeli w planie ogólnym, w danej strefie uniemożliwiono wyznaczenie (lub zachowanie istniejącego) ogrodu działkowego, nie będzie możliwe uwzględnienie ogrodu również w mpzp. Dotyczy to również ewentualnych zmian obowiązujących mpzp, których plan ogólny nie unieważnia. Stowarzyszenie PZD podjęło wielowektorowe działania mające podkreślić znaczenie uwzględniania ogrodów działkowych w planach ogólnych gmin, m.in. spotkania ze stroną rządową i samorządami, kampania medialna czy mobilizacja działkowców i struktur PZD, co zostało sformalizowane Uchwałą nr 90/2024 Krajowego Zarządu PZD z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie wdrożenia przez jednostki PZD działań na rzecz zabezpieczenia istnienia ROD w planach ogólnych gmin.

¹² Dz.U. z 2023 r. poz. 2758.

¹³ Na etapie przekazywania artykułu do redakcji opublikowany był projekt zmian rozporządzenia umożliwiający uwzględnianie zieleni działkowej w każdej ze stref planistycznych.

Uwarunkowania wynikające z własności gruntów

Zapisy uorod stanowią, iż „ROD zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych” [art. 7 uorod]. W dalszej części ustawy wymieniono zasady pozyskiwania gruntów dla ROD przez stowarzyszenia ogrodowe. Są to grunty, które stanowią własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i „mogą być w drodze umowy sprzedawane, oddawane w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie ROD – w trybie określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami” [art. 9 uorod].

Stan własnościowy gruntów pod ROD w Radomiu rozpoznano na podstawie danych zawartych w odpowiedzi Prezydenta Radomia na interpelację radnego Rady Miejskiej w Radomiu¹⁴, danych PZD oraz danych pochodzących z Geoportalu miasta Radomia. W kolejnym etapie, za pomocą oprogramowania GIS oraz poprzez wykorzystanie wtyczki pozwalającej na pobranie granic działek zawartych w obszarze ogrodu, przyporządkowano działki ewidencyjne do wyznaczonych wcześniej granic ogrodu¹⁵. Następnie do każdej działki ewidencyjnej przypisano właściciela i numer księgi wieczystej na podstawie wymienionych wcześniej źródeł. Ponieważ zdarzają się przypadki, iż ROD nie zajmuje całej działki ewidencyjnej, to w celu urealnienia zajmowanej powierzchni przycięto działki do otrzymanej granicy ogrodu we wcześniejszych analizach i wyliczono ich powierzchnie (tab. 5a, 5b).

W przeważającej liczbie ROD w Radomiu położone są na gruntach miejskich: 27 ROD co stanowi prawie 166 ha i 92% powierzchni wszystkich ROD (ryc. 11). Jeden z ogrodów (Sadków) położony jest na gruntach Skarbu Państwa, natomiast ROD Dalia położony jest w większości na gruntach osób fizycznych (pozostała część na gruntach Skarbu Państwa). Łącznie na gruntach Skarbu Państwa znajduje się 7,5 ha powierzchni ROD, co stanowi jedynie 4,17% powierzchni ROD w Radomiu. Własność osób fizycznych to 5,77 ha powierzchni ROD (3,19% powierzchni ogrodów). Sytuacja ta została prawdopodobnie spowodowana odzyskaniem prawa własności przez poprzednich właścicieli (lub/i ich spadkobierców) do gruntów zajętych na utworzenie ROD we wcześniejszych latach. Stwarza to niebezpieczeństwo przeznaczenia tych powierzchni ogrodów na inne cele. PZD posiada na własność grunty o powierzchni 0,27 ha i udziale 0,15% powierzchni wszystkich ROD. Pozostałe 1,31 ha to grunty, dla których nie udało się ustalić właściciela (0,72% powierzchni ogrodów). Są to często działki o klasoużytku drogowym lub ciekami wodnymi w granicach ROD.

¹⁴ Na podstawie pisma WNP.0003.2.2024.TZ z dnia 30.01.2024 r. w odpowiedzi na interpelację Radnego Rady Miejskiej w Radomiu Tomasza Gogacza w sprawie terenów inwestycyjnych na gruntach zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe.

¹⁵ W części Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych.



Własność gruntów pod ROD

- Gminy Miasta Radomia
- Skarbu Państwa
- osób fizycznych
- Polskiego Związku Działkowców
- własność nieustalona

Ryc. 11. Struktura własnościowa gruntów pod ROD w Radomiu w 2024 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie pozyskanych źródeł danych oraz ortofotomapy udostępnionej przez Głównego Geodetę Kraju w serwisie WMS

Tabela 5a. Struktura własnościowa gruntów pod ROD w Radomiu w 2024 r.

Lp.	Struktura własnościowa gruntów	Liczba ROD	Udział (%)
1	Liczba istniejących ROD	29	100,00
2	Liczba ROD na gruntach ¹⁶ :		
2.1	Gminy Miasta Radomia	27	93,10
2.2	Skarbu Państwa	1	3,45
2.3	osób fizycznych	1	3,45
3	Liczba ROD z wpisem użytkowania gruntów w księdze wieczystej:		
3.1	powyżej 80% powierzchni ROD	15	51,72
3.2	poniżej 80% powierzchni ROD	2	6,90
3.3	bez wpisu	12	41,38

Źródło: opracowanie własne

Tabela 5b. Struktura własnościowa gruntów pod ROD w Radomiu w 2024 r.

Lp.	Struktura własnościowa gruntów	Powierzchnia (ha)	Udział (%)
4	Powierzchnia ROD	180,67 ¹⁷	100,00
5	Powierzchnia ROD na gruntach:		
5.1	Gminy Miasta Radomia	165,78	91,76
5.2	Skarbu Państwa	7,54	4,17
5.3	osób fizycznych	5,77	3,19
5.4	PZD	0,27	0,15
5.5	pozostałych (grunty o nieustalonym właścicielu lub brak danych o właścicielu)	1,31	0,73
6	Powierzchnia ROD wpisana do KW	96,84	53,60

Źródło: opracowanie własne

Uwarunkowania komunikacyjne

Dostępność transportowa jest jednym z czynników decydującym o atrakcyjności danego obszaru. W miastach za atrakcyjne uznaje się miejsca o dobrym dostępie do komunikacji miejskiej oraz do podstawowych usług. Potrzeby transportowe realizowane są różnymi środkami transportu. Przede wszystkim każda podróż zaczyna się i kończy pieszo – przecież do przystanku komunikacji miejskiej czy do

¹⁶ Udział gruntów danego właściciela powyżej 80% powierzchni ROD, wśród gruntów pod ROD znajdują się również grunty o innej własności wymienione w punktach 4–6 tabeli.

¹⁷ Powierzchnia nieznacznie różni się od danych przedstawianych w części *Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych*, wynika to z przebiegu granic działek ewidencyjnych w stosunku do uzyskanych granic ogrodów.

zaparkowanego samochodu należy dojść. Współcześnie dąży się, aby przemieszczanie następowało w sposób zrównoważony, czyli w sposób generujący jak najmniejsze koszty. Celem jest przede wszystkim zmniejszenie udziału podróży pokonywanych samochodem na rzecz przemieszczania pieszo i rowerem oraz środkami transportu zbiorowego [Beim, Borzuchowska, Gabory 2023, s. 36–37, rys. 4].

Zapewnienie dostępu do ROD zawarte jest w zapisach uorod, gdzie zawarto, że „gmina obowiązana jest do doprowadzenia do ROD dróg dojazdowych [...] oraz uwzględnienia w organizacji komunikacji publicznej potrzeb ROD” [art. 10 ust. 2 uorod]. W badaniu uwarunkowań komunikacyjnych ogrodów działkowych w Radomiu skupiono się zatem na dostępie do komunikacji miejskiej oraz pieszym i rowerowym do najbliższych osiedli zabudowy wielorodzinnej, w której zamieszkują głównie użytkownicy ogrodów działkowych. Jest to oczywiście uproszczenie na potrzeby artykułu, gdyż nie ma ograniczeń do posiadania działki w dalej położonym ogrodzie. Ponadto zbadano jakość infrastruktury drogowej (chodników i stan nawierzchni jezdni ogólnodostępnych) stanowiących „ostatnią milę” w dostępie do ogrodów. Uznano, że dojazd samochodem jest zapewniony w każdym wypadku oraz czasowo nie jest istotny, gdyż nie wymaga wysiłku fizycznego ze strony podróżującego.

W badaniach dostępności przystanków oraz pieszej i rowerowej korzystano z analizy sieciowej przeprowadzonej na pomocą wtyczki QNEAT3 w oprogramowaniu QuantumGIS. Narzędzie to pozwala na wyznaczenie poligonów określających dostęp z wyznaczonego punktu poprzez sieć dróg do obszaru go okalającego w określonej jednostce czasu. W celu przeprowadzenia takiej analizy pozyskano warstwę dróg oraz przystanków autobusowych pochodzących z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT), a także, na podstawie wcześniej wygenerowanej warstwy ogrodów działkowych – ich warstwę punktową. Ponadto w celu wyliczenia czasu dojścia i dojazdu do osiedli zabudowy wielorodzinnej wyznaczono poligony ich obszarów oraz wygenerowano warstwę punktową, tzw. centroidy obszarów. Sieć drogową poddano kontroli i uzupełniono o brakujące połączenia stanowiące ważne ciągi piesze i rowerowe przebiegające poza pasami drogowymi. Jako dane wejściowe przyjęto średnie prędkości poruszania się pieszych – 4,5 km/h [Reza 2010, s. 861] oraz rowerzystów – 15 km/h [Gadziński, Łabędzki, Rakower 2011, s. 32] w ruchu miejskim.

W zakresie dostępu z ogrodów działkowych do komunikacji miejskiej na podstawie wyżej wymienionych danych wejściowych zbadano czas dojścia do najbliższego przystanku autobusowego. W literaturze najczęściej za akceptowalną długość drogi dojścia do przystanku uznano 400 metrów [Kłos i in. 2020, s. 8]. Przeliczając tę wartość na czas, traktując jako wejściową przyjętą wcześniej prędkość pieszego, otrzymujemy akceptowalny czas dojścia niewiele ponad 5 minut. To samo źródło wskazuje, że w obrębie zabudowy jednorodzinnej akceptowana droga może wynieść do 1000 m, co daje czas niewiele ponad 13 minut.

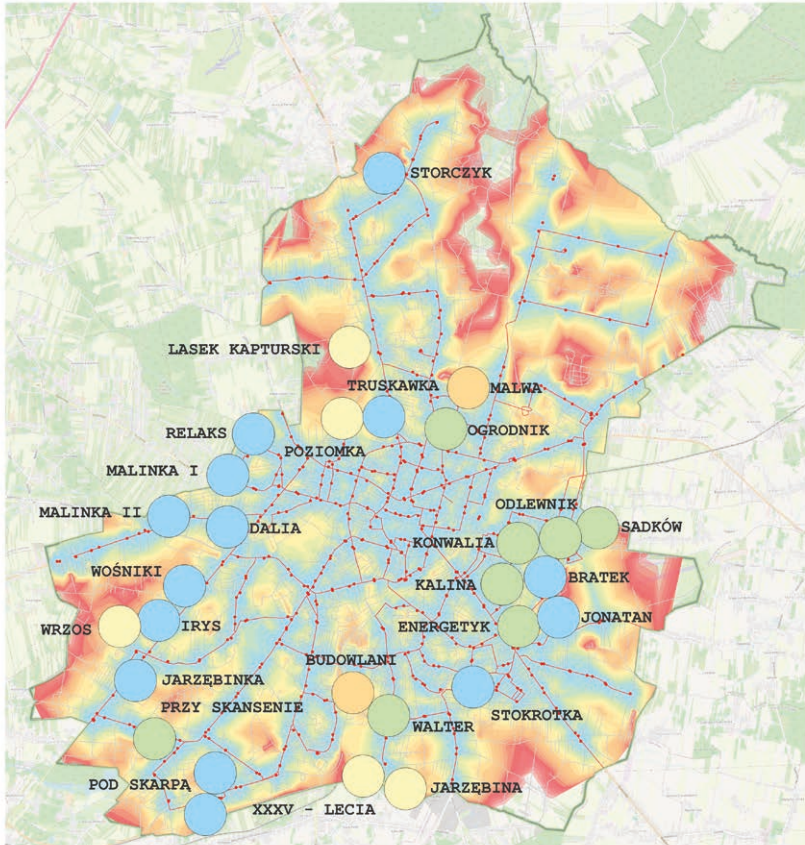
Na podstawie analizy sieciowej stwierdzono (ryc. 12), że w przypadku 14 ROD czas dojścia do najbliższego przystanku wynosi do 5 minut. W przypadku 8 ROD przystanki oddalone są w przedziale od 5 do 7 minut. W czasie od 7 do 10 minut można

dojść do 5 ROD, a 2 ROD oddalone są o ponad 10 minut od najbliższego przystanku. Na oddalenie ROD od przystanku wpływ ma przede wszystkim położenie w stosunku do przystanku, lokalizacja wyjścia z ogrodu w stosunku do położenia przystanku oraz droga dojścia i istnienie barier utrudniających dostęp. W przypadku 4 ROD (Jarzębinka, Relaks, Malinka I i Stokrotka) przystanki położone są praktycznie przy samym wyjściu. Z kolei najgorszy dostęp do przystanku mają ROD Budowlani i Malwa. Pierwszy z ogrodów znajduje się wewnątrz zabudowy jednorodzinnej – w oddaleniu od tras komunikacji miejskiej, natomiast dostęp do przystanków i samego osiedla Południe utrudnia bariera komunikacyjna w postaci torów linii kolejowych nr 8 i 22. Drugi odcięty jest od najbliższych przystanków i osiedla Gołębiów II drogą krajową nr 9, na której odstęp pomiędzy przejściami dla pieszych wynosi 1200 m.

Istotnymi czynnikami świadczącymi o atrakcyjności komunikacji miejskiej, poza czasem dojścia do przystanków, jest również długość podróży oraz liczba linii i ich częstotliwość kursowania. Do zbadania tych czynników wykorzystano serwis internetowy jakdojade.pl oraz rozkłady jazdy zamieszczone na stronie internetowej Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu [www.mzdik.pl]. Długość podróży do najbliższego osiedla była liczona metodą „od drzwi do drzwi” (pieszo-autobusem-pieszo) czyli od punktu stanowiącego dostęp do ogrodu do umownego centrum osiedla, czyli warstw punktowych omawianych wcześniej w tej części artykułu (ryc. 13).

Wśród badanych ogrodów 7 ROD znajduje się na tyle blisko osiedla, że podróż komunikacją miejską do nich jest dłuższa niż dojście piesze. Jednak położenie przystanku w pobliżu ROD jest cenne dla osób mieszkających w innych częściach miasta. Z kolei czas podróży jest atrakcyjny, jeżeli czas dojścia do przystanku nie stanowi zbyt wysokiego udziału w czasie podróży. W przypadku 4 ROD (Budowlani, Walter, XXXV-lecia, Wrzos) czas dojścia do najbliższego przystanku stanowi co najmniej połowę czasu potrzebnego na podróż do najbliższego osiedla. W takich przypadkach podróż może okazać się atrakcyjniejsza przy udziale innych środków przemieszczania, a komunikacja miejska będzie uwzględniana przez osoby mieszkające w innych, dalszych częściach miasta.

Bliska odległość do przystanku nie zawsze świadczy o tym, że oferta autobusów jest zadowalająca. W przypadku ROD Stokrotka najbliższy przystanek obsługiwany jest jedną linią, która kursuje co 60 minut lub rzadziej oraz tylko w dni robocze (tzw. linia szkolna). Za to bardziej oddalone przystanki mają częstszą obsługę. 14 ROD ma najbliższy dostęp do przystanków, które obsługiwane są jedną linią, najczęściej z częstotliwością kursowania co 20 minut w szczycie. Są to linie określane przez organizatora transportu zbiorowego jako dzienne podstawowe i łączą najczęściej obrzeża miasta o niskiej intensywności zabudowy z jego centrum. 5 ROD jest obsługiwanych także jedną linią, jednak z częstotliwością kursowania co 20–40 minut. Są to tzw. linie dzienne uzupełniające i spełniają podobne funkcje jak podstawowe. 8 ROD jest obsługiwanych przez 2 linie kursujące z częstotliwością od 7 do 20 minut, co wynika najczęściej z obsługi przystanku liniami podstawowymi i uzupełniającymi. 2 ROD położone są w pobliżu przystanków obsługiwanych przez 3 linie o łącznej częstotliwości od 5 do 15 minut.



czas dojścia do przystanku

- do 5 minut
- 5 - 7 minut
- 7 - 10 minut
- 10 minut i więcej

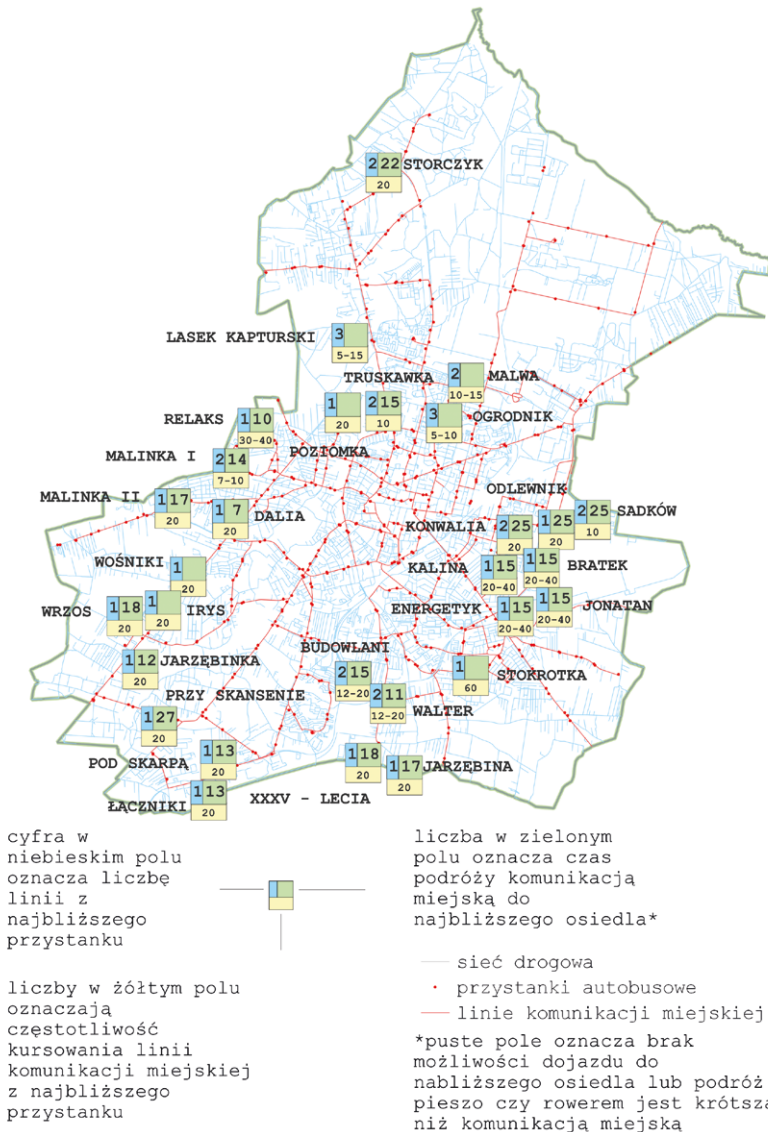
obszary dostępności pieszej do przystanków

- do 5 minut
- 5 - 7 minut
- 7 - 10 minut
- 10 - 15 minut
- 15 minut i więcej

• przystanki — sieć drogowa — linie komunikacji miejskiej

Ryc. 12. Dostępność piesza z ROD do przystanków komunikacji miejskiej w Radomiu w 2024 r.

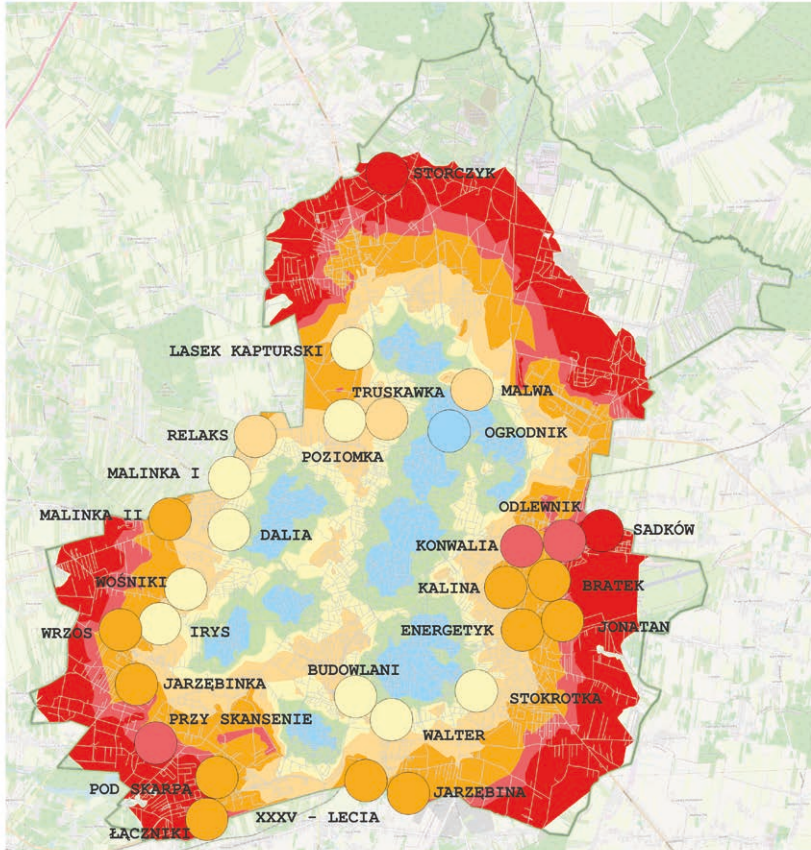
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDOT, Podkład Open Street Map



Ryc. 13. Dostępność ROD w Radomiu w 2024 r. za pomocą komunikacji miejskiej
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDOT, www.mzdik.pl, www.jakdojade.pl

Codziennie potrzeby związane z przemieszczaniem się do pracy, usług lub rekreacji mogą być realizowane także pieszo lub rowerem. Zwłaszcza przemieszczanie się rowerem może być atrakcyjne na dystansach do 6 km w warunkach miejskich, gdy zapewnione będą odpowiednie rozwiązania dla takiego ruchu [Beim, Borzuchowska, Gabory 2023, s. 236]. W przypadku Radomia sprzyja też niemal płaskie ukształtowanie

powierzchni miasta z niewielkimi przewyższeniami w obrębie dolin rzek i potoków. Dodatkowo rowerem można przewieźć płody rolne z działki lub mniejsze narzędzia ogrodnicze za pomocą koszyków rowerowych, sakw lub innych rozwiązań do przewożenia rzeczy. Z kolei dojście do najbliższych osiedlom ogrodów jest wskazane dla zachowania zdrowia. Bazując na metodyce opisanej wcześniej wyznaczono na obszary dostępności pieszej i rowerowej z osiedli zabudowy wielorodzinnej do ROD (ryc. 14, 15).



czas dojścia do najbliższego osiedla

- do 10 minut
- 10 - 15 minut
- 15 - 20 minut
- 20 - 30 minut
- 30 - 40 minut
- 40 - 45 minut
- ponad 45 minut

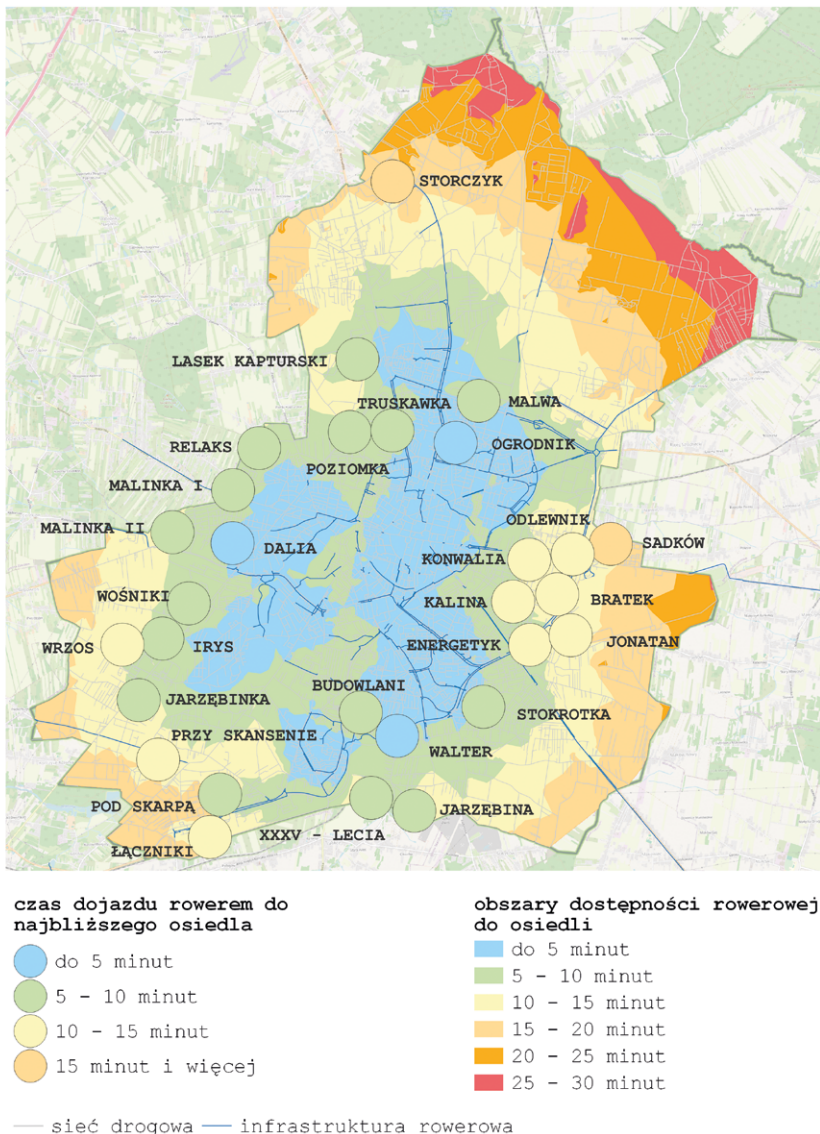
obszary dostępności pieszej do osiedli

- do 10 minut
- 10 - 15 minut
- 15 - 20 minut
- 20 - 30 minut
- 30 - 40 minut
- 40 - 45 minut
- 45 minut i więcej

— sieć drogowa

Ryc. 14. Piesza dostępność ROD w Radomiu w 2024 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDOT. Podkład Open Street Map



Ryc. 15. Dostępność ROD w Radomiu w 2024 r. za pomocą roweru

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDOT. Podkład Open Street Map

W zasięgu akceptowalnej podróży pieszej, w czasie do 10 minut, znajduje się jedynie ROD Ogrodnik, ulokowany wewnątrz osiedla Gołębiów. 9 ROD położonych jest w odległości do 20 minut dojazdu. Do pozostałych 19 ROD czas dojazdu wynosi ponad 20 minut, w tym 5 ROD – ponad 40 minut. Z kolei prawie wszystkie ROD znajdują się w zasięgu czasu dojazdu rowerem do 15 minut. Dojazd do 2 ROD (Sądków i Storzycyk) zajmuje

niewiele ponad 15 minut. Co ważne, podróż rowerem z ROD do najbliższych osiedli jest krótsza od wszystkich analizowanych w niniejszym artykule sposobów przemieszczania.

Znaczenie w sposobie przemieszczania się do ogrodów działkowych ma również jakość używanej infrastruktury pieszej i rowerowej. W przypadku dojścia pieszo istotne jest bezpieczeństwo pieszego oraz jakość nawierzchni. Z kolei dla bezpiecznej i funkcjonalnej infrastruktury rowerowej określa się 5 wymogów [Beim, Borzuchowska, Gabory 2023, s. 196–197, tab. 11]. W badaniu analizowano jakość dostępu pieszego i rowerowego do ROD. 12 ROD ma bezpośredni dostęp do chodnika. Są to ogrody, których wyjścia skierowane są bezpośrednio na ulice. Do 4 ROD (Truskawka, Walter, Budowlani, XXXV-lecia) można dojść pieszo jezdnią drogi lokalnej i wewnętrznej. Do 6 ROD (Malinka II, Odlewnik, Wrzos, Jarzębina, Ogrodnik, Poziomka) można dojść jedynie drogą gruntową, co jest często utrudnione po opadach deszczu czy roztopach śniegu. Do 4 ROD (Malwa, Irys, Woźniki, Jarzębinka) dojście prowadzi poboczem drogi krajowej lub wojewódzkiej o wysokim natężeniu ruchu samochodowego. Powoduje to obniżenie poczucia bezpieczeństwa poruszania się pieszo i konieczność korzystania z samochodu. Do 3 ROD (Lasek Kapturski, Stokrotka oraz Sadków) dojście prowadzi poboczami dróg lokalnych i zbiorczych.

W zakresie dostępu rowerem nie zawsze istotny jest bezpośredni dostęp do drogi dla rowerów. Te powinny być budowane wzdłuż dróg klasy zbiorczej, głównej i głównej ruchu przyspieszonego oraz jako osobne ciągi poza drogami w przypadku łączenia istotnych generatorów ruchu z wykorzystaniem obszarów parków lub dolin rzecznych. W przypadku dróg o niższych klasach istotna jest poprawa bezpieczeństwa na nich poprzez uspokojenie ruchu. W przypadku 3 ROD (Przy Skansenie, Łączniki, Pod Skarpą) zapewniony jest bezpośredni dostęp do infrastruktury rowerowej. Z kolei 6 ROD położone w okolicach ulicy Odrodzenia znajdują się blisko drogi dla rowerów w ciągu ul. Wojska Polskiego, co ułatwia dostęp do osiedla Ustronie. 9 ROD (Wrzos, Woźniki, Irys, Jarzębinka, Malwa, Storczyk, Malinka I i II, Dalia) położonych jest w pobliżu dróg krajowych i wojewódzkich, stanowiących element dostępu do najbliższego osiedla, które nie mają wydzielonej infrastruktury rowerowej. Pozostałych 11 ROD znajduje się przy drogach lokalnych (często gruntowych).

Analiza zapotrzebowania na ogrody działkowe w Radomiu

Na podstawie analiz przeprowadzonych we wcześniejszych częściach artykułu stwierdzono zapotrzebowanie na lokalizację nowych/powiększenie istniejących ogrodów działkowych w Radomiu. Określono powierzchnię gruntów niezbędną do zachowania obecnej powierzchni ogrodów oraz minimalne i maksymalne powierzchnie ogrodów niezbędne do dotrzymania przez Radom średnich wskaźników powierzchni ogrodów na 1 mieszkańca w miastach porównywalnych, w kraju oraz średniego wskaźnika udziału powierzchni ogrodów w powierzchni miast porównywalnych.

Z części *Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych* wynika, iż w przypadku realizacji polityki przestrzennej miasta określonej w suikzpp oraz przeznaczenia

terenów w mpzp, nastąpi zmniejszenie powierzchni ROD o **7,16 ha**. Ponadto w części *Uwarunkowania wynikające z własności gruntów* stwierdzono, że **5,77 ha** gruntów pod ROD stanowi własność osób prywatnych, co może stanowić zagrożenie dla istnienia funkcji zieleni działkowej na tym terenie. Powyższe każe stwierdzić, iż istnieje zapotrzebowanie na wyznaczenie dodatkowych **12,93 ha** terenów przeznaczonych na założenie/rozszerzenie ogrodów działkowych (wariant minimalny). Taka powierzchnia pozwoli na zachowanie *status quo* jeżeli chodzi o powierzchnię ogrodów działkowych w Radomiu.

Jednak zestawienie danych przedstawionych w części *Statystyka rodzinnych ogrodów działkowych w Radomiu i porównanie z innymi miastami* wskazuje na znaczny niedobór powierzchni istniejących ogrodów działkowych w mieście w porównaniu z podobnymi miastami w kraju w liczbach:

- wariant średni niższy **27,10 ha**, wynikający ze średniego wskaźnika powierzchni ogrodów na 1 mieszkańca w kraju (10,62 m² ROD na 1 mieszkańca);
- wariant średni wyższy **48,06 ha**, wynikający ze średniego udziału ogrodów działkowych w powierzchni porównywalnych miast (2,05%);
- wariant maksymalny **105,70 ha**, wynikający ze średniego wskaźnika powierzchni ogrodów na 1 mieszkańca dla miast porównywalnych ludnościowo do Radomia (14,63 m² ROD na 1 mieszkańca).

Zasady i kryteria lokalizacji ogrodów działkowych

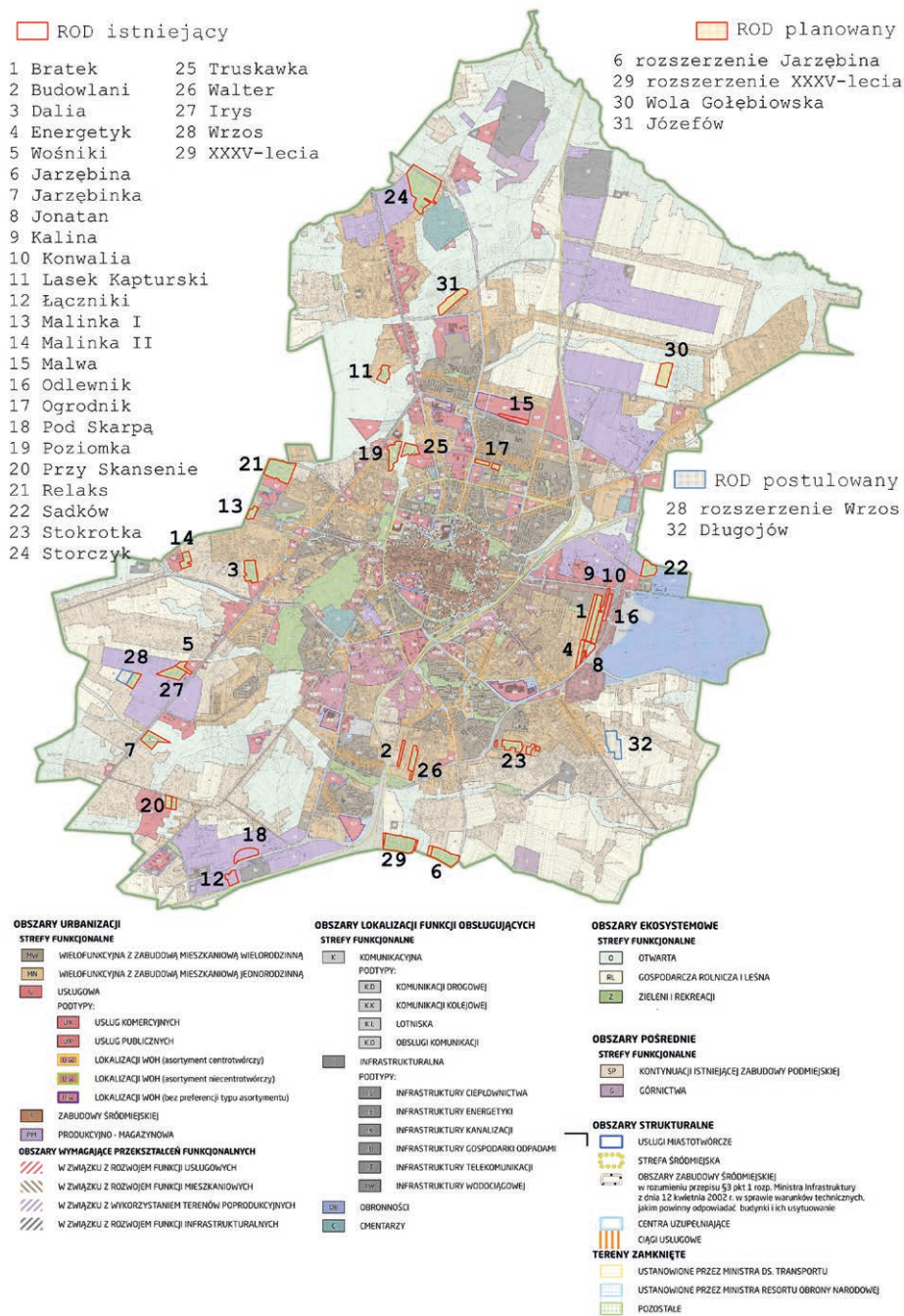
Przepisy ustaw o ogrodach działkowych z lat 1949, 1981 i 2005 określały, że położenie ROD należało planować w taki sposób, aby dostęp dla ich użytkowników nie powodował zbytnej straty czasu. W związku z tym pod stałe ogrody działkowe należało przeznaczać tereny o dogodnym połączeniu środkami komunikacji miejskiej, o małej przydatności do produkcji rolnej oraz tereny zdegradowane [Duś 2011, s. 85]. Z kolei w dostępnej literaturze uszczegółowiono, że ogrody działkowe powinny być lokalizowane w przestrzeniach niezabudowanych między blokami, na obrzeżach osiedli lub w parkach z zielenią izolacyjną, na gruntach nisko położonych, ale nie podmokłych, a odległość dojścia do nich nie powinna przekraczać 20 minut [Czarnecki 1961, s. 116–117]. Inne źródła wskazują także na lokalizację ogrodów na terenach o dobrych i średnich glebach, na zewnątrz osiedli zabudowy wielorodzinnej, jako formy przejściowej do krajobrazu otwartego, a jako dogodny wskazano 15 minutowy czas dojścia lub dojazdu komunikacją zbiorową [Piątkowska 1983, s. 112]. Współczesne kryteria lokalizacji ogrodów działkowych określono w suikzp, gdzie wskazano, że należy lokalizować je „poza obszarami uciążliwości akustycznej i strefami o największym zanieczyszczeniu powietrza”, dostęp do ogrodu działkowego należy zapewnić „dla osiedla, w którym zamieszkuje co najmniej 20% mieszkańców w zabudowie wielorodzinnej, poza systemem przyrodniczym, co najmniej 300 m od uciążliwych obiektów”, na „obszarach gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, w odległości 635 m od przystanku komunikacji publicznej” (zgodnie z przyjętą prędkością pieszego w artykule czas dojścia wynosi

około 8,5 minuty), a „minimalna powierzchnia ogrodu działkowego” powinna wynosić „co najmniej 2 ha i 50 działek rodzinnych” [Uchwała nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu 2024, s. 419]. Dodatkowe kryteria stanowiące realizację zapisów uorod [art. 7 oraz art. 10 ust 2 uorod] to możliwość założenia ogrodu na gruntach miejskich bądź Skarbu Państwa oraz bliskość drogi publicznej.

W praktyce część powyższych warunków okazuje się trudna do spełnienia, gdyż obecne ogrody otacza istniejąca (oraz zaplanowana) zabudowa, tereny cenne przyrodniczo (oraz proponowane do objęcia ochroną) oraz rezerwy pod rozbudowę infrastruktury transportowej. Ponadto, nawiązując do źródeł z lat 60. i 80., przestrzenie niezabudowane między blokami, na obrzeżach osiedli lub w parkach zostały już wykorzystane i/lub zaplanowane na inne cele, więc trudno wprowadzić tam funkcję zieleni działkowej. Dodatkowo, na podstawie analizy danych w portalu GIS Radomia w zakresie nieruchomości publicznych należy stwierdzić, że w dogodnej lokalizacji brak jest gruntów gminy lub Skarbu Państwa, na których można zaplanować ogrody działkowe. Pozyskanie tych gruntów będzie możliwe dopiero po wszczęciu procedury utworzenia ogrodu. Istotnym czynnikiem ograniczającym możliwość lokalizacji ogrodów na terenach obecnie niezabudowanych jest wyznaczenie w południowej części miasta strefy ochronnej dla ujęcia komunalnego wód podziemnych Radom – Malczew [Rozporządzenie nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie]. Zgodnie z zapisami rozporządzenia ustanawiającego strefę nie można w niej budować ujęć wody, wobec czego potencjalny nowy ogród w tym miejscu nie mógłby wybudować własnego ujęcia wody do podlewania roślin. Wykorzystywanie do podlewania roślin wody pitnej, przygotowywanej w celach spożywczych dla mieszkańców miasta, jest drogie, a w okresach suszy – nieakceptowalne.

W tabeli 6 przedstawiono propozycje terenów pod utworzenie nowego ROD i powiększenie istniejących, co konsumuje powierzchnie w wariantcie minimalnym – 12,93¹⁸ ha, wynikająca z analiz przedstawionych w częściach *Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych* oraz *Uwarunkowania wynikające z własności gruntów*; a także spełnienie przez nie powyższych kryteriów lokalizacyjnych ogrodu. W tabeli uwzględniono dodatkowo planowane ROD i powiększenie istniejących wynikające z suikzp (ryc. 16).

¹⁸ Zaplanowana powierzchnia jest większą niż przewidziano w wariantcie minimalnym (o niecałe 2%) z powodu przejmowania działek ewidencyjnych możliwie w całości.



Ryc. 16. Istniejące i planowane ogrody działkowe w Radomiu na tle rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego: K1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna*

Źródło: opracowanie własne na podstawie suikzp Radomia, MPU Radom

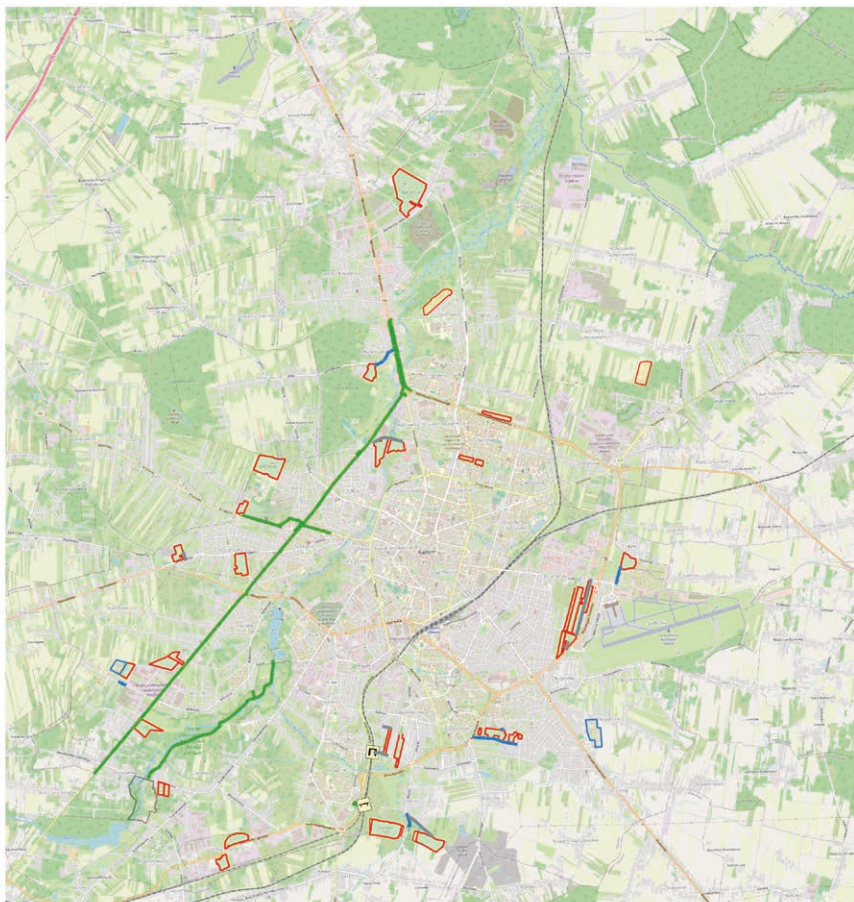
Tabela 6. Tereny pod utworzenie nowego i powiększenie istniejących ogrodów działkowych proponowane w artykule oraz planowane w suikzpj

	Nazwa robocza ROD	Powierzchnia (ha)	Kryteria określone w literaturze			Kryteria określone w literaturze i suikzpj			Kryteria określone w suikzpj		
			Czas dojścia pieszego z najbliższego osiedla do 15 minut	Czas dojazdu rowerem z najbliższego osiedla do 15 minut	Czas dojazdu komunikacją miejską z najbliższego osiedla do 15 minut	Lokalizacja na glebach dobrych i średnio dobrych (klasy bonitacyjne od I do IIb)	Położenie w odległości 635 m od przystanku komunikacji publicznej (czas dojścia do 9 minut)	Położenie poza obszarami uciążliwości akustycznej i strefami o największym zanieczyszczeniu powietrza	Dostęp do osiedla, w którym zamieszkuje co najmniej 20% mieszkańców w zabudowie wielorodzinnej	Położenie poza systemem przyrodniczym	Minimalna powierzchnia ogrodu działkowego co najmniej 2 ha i 50 działek rodzinnych
Ogrody proponowane	Długojów	9,03	NIE	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
	Wrzos (powiększenie)	4,13	NIE	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
	suma	13,16									
Ogrody projektowane w suikzpj	Wola Gołębiowska	7,88	TAK	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
	Józefów	8,29	TAK	TAK	–	NIE	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
	Jarzębina (powiększenie)	1,05	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
	XXXV-lecia (powiększenie)	1,19	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze suikzpj

Postulaty dotyczące poprawy dostępności do ogrodów działkowych

W wyniku analiz zawartych w części *Uwarunkowania komunikacyjne* stwierdzono, że w przypadku niektórych ROD problemem jest jakość lub brak dogodnej infrastruktury stanowiącej dojście i dojazd. Najczęstszym przypadkiem jest brak nawierzchni dróg, co utrudnia dojście „suchą stopą” pod bramę ogrodu, a także brak infrastruktury pieszej i rowerowej łączącej ROD z osiedlami wzdłuż dróg o wysokim natężeniu ruchu.



Postulowane inwestycje

- budowa chodnika
- budowa drogi dla rowerów lub ciągu pieszo-rowerowego
- budowa ciągu pieszo-rowerowego (kładka)
- budowa ciągu pieszo-rowerowego (tunel)
- budowa ciągu pieszo-jezdnego
- utwardzenie ulicy

- ROD istniejące
- ROD planowane w suikzp
- ROD postulowane w artykule

Ryc. 17. Postulowane inwestycje transportowe sprzyjające dostępności do ogrodów działkowych

Źródło: opracowanie własne. Podkład Open Street Map

W niektórych przypadkach konieczne jest skrócenie drogi dojścia lub ułatwienie dostępu do komunikacji miejskiej. Postulowane inwestycje (ryc. 17) można podzielić na:

1. Budowę dróg dla rowerów lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż ulic: Czarnieckiego, Kieleckiej, Lubelskiej, Okulickiego, Przytyckiej, Warszawskiej oraz rzeki Mlecznej (łącznie ok. 16,5 km);

2. Budowę chodników wzdłuż ulic: Wiejskiej, Porannej, Janiszewskiej, Grzebieniowej, Hodowlanej oraz od ROD Stokrotka do sięgacza od ulicy Wyścigowej (łącznie ok. 1800 m);
3. Utwardzenie ulic: Ciborowskiej, Godowskiej, Białostockiej, Rybnej, Skarżyńskiego, sięgacza od ul. Wolanowskiej, sięgacza od ulicy Towarzystkiej (łącznie ok. 2540 m);
4. Budowę ciągów pieszo-jezdných: od ulicy Działkowej i od ulicy Lubelskiej (łącznie ok. 219 m);
5. Budowę ciągów pieszo-rowerowych: ciągu pieszo-rowerowego i kładki nad torami związanej z budową przystanku kolejowego Radom Południe oraz ciągu pieszo-rowerowego w tunelu pod torami w ciągu ul. Godowskiej (łącznie dwa obiekty i 690 m).

Podsumowanie

Prowadzona w Radomiu od początku lat 90. XX w. polityka przestrzenna i inwestycyjna doprowadziła do sukcesywnego obniżenia powierzchni ogrodów – z około 230 ha do obecnych 185 ha. Podobne zjawisko zaobserwowano w innych miastach oraz w całym kraju, co potwierdzają dane statystyczne. W niniejszym artykule, na podstawie przeprowadzonych analiz, stwierdzono zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych ogrodów działkowych w Radomiu o powierzchni od prawie 13 ha do ponad 105 ha (w zależności od przyjętego wariantu). Takie wartości uzyskano analizując politykę przestrzenną miasta, strukturę własnościową gruntów zajętych przez ogrody oraz porównując powierzchnię ogrodów w innych, podobnych do Radomia miastach.

Dalsze, planowane działania w zakresie polityki przestrzennej miasta nie pozwalają niestety na zachowanie *status quo* w powierzchni ogrodów określone przez autora jako stan na 30 czerwca 2024 r. Co prawda przewidziano w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w obowiązujących (aktualnych) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny pod nowe ogrody, jednak powierzchnie już istniejących ogrodów przeznaczone na inne cele w tych dokumentach przewyższają powierzchnie zaplanowane pod nowe ogrody o ponad 7 ha. Obserwowane jest również odzyskiwanie przez osoby fizyczne części ogrodów, które w późniejszych latach przeznaczone są na zainwestowanie, np. poprzez budowę budynków mieszkalnych.

Autor, w celu zachowania obecnej powierzchni ogrodów działkowych, zaproponował lokalizację nowego oraz powiększenie istniejącego ogrodu, bazując na czynnikach lokalizacyjnych zawartych w literaturze oraz w studium miasta. W podobny sposób można postąpić przeznaczając kolejne powierzchnie na ogrody działkowe, bazując na wskaźnikach opracowanych w artykule. Może to nastąpić w ramach opracowywanego planu ogólnego miasta.

Ważnymi aspektami w atrakcyjności lokalizacji ogrodu jest czas podróży i jakość drogi prowadzącej do niego. Analizy komunikacyjne wykazały dobrą dostępność

istniejących ogrodów za pomocą komunikacji miejskiej oraz roweru. Istnieją jednak braki w infrastrukturze drogowej utrudniające dostęp do ogrodów. Zaproponowano zatem działania inwestycyjne w zakresie budowy dróg dla rowerów, chodników, utwardzenie ulic i budowę obiektów inżynierskich.

Materiały źródłowe

Literatura

Beim M., Borzuchowska J., Gabory M., 2023, *Miasto dla ludzi. Zrównoważona mobilność w planowaniu przestrzennym*, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Warszawa.

Czarnecki W., 1961, *Planowanie miast i osiedli. Tom III. Tereny zielone*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa – Poznań.

Duś E., 2011, *Miejsce i rola ogrodów działkowych w przestrzeni miejskiej*, Geographia. Studia et Dissertationes, Uniwersytet Śląski, 33, s. 79–100.

Fijak M., 2023, *Rodzinne Ogródki Działkowe. Likwidować czy rozwijać?*, Fundacja SmogLab, <https://smoglab.pl/>

Gadziński J., Łabędzki J., Rakower R., 2011, *Konkurencyjność ruchu rowerowego w przestrzeni miejskiej*, Transport Miejski i Regionalny, 2, s. 31–38.

Kłós M., Sobota A., Soczówka P., Żochowska R., 2020, *Wpływ czynników związanych z podróżą na czas dojścia do przystanku publicznego transportu zbiorowego*, Transport Miejski i Regionalny, 2, s. 7–13.

Pawlikowska-Piechotka A., 2010, *Tradycja ogrodów działkowych w Polsce*, Novae Res, Gdynia.

Piątkowska K., 1983, *Kształtowanie obiektów i zespołów usługowych. Zieleń i wypoczynek*, Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa.

Polski Związek Działkowców, 2012, *Ogrody działkowe dawniej i dziś*, <http://pzd.pl/artykuly/4870/188/Ogrody-dzialkowe-dawniej-i-dzis.html> [dostęp grudzień 2024].

Reza A., Wierciński J., 2010, *Wypadki drogowe. Vademecum biegłego sądowego*, wyd. 2, Kraków.

Szkup R., 2013, *Użytkowanie rodzinnych ogrodów działkowych (ROD) przez społeczność wielkomiejską. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Szulczewska B., 2018, *Zielona infrastruktura – czy koniec historii?* Studia KPZK, 189, Polska Akademia Nauk Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa.

Wierzba M. i in., 2014, *Sieć wielofunkcyjnych terenów otwartych systemu przyrodniczego (green belt). Etap V. Koncepcja utworzenia, ochrony, zagospodarowania i zarządzania siecią terenów otwartych (green belt) w obrębie Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego*, MPU Radom.

Źródła prawa

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977).

Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1073).

Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 311).

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii 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).

Rozporządzenie nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2007 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia komunalnego wód podziemnych Radom – Malczew (Dz.Urz. Woj. Maz. nr 212, poz. 6097; z 2009 r. nr 36, poz. 865 i z 2015 poz. 8726).

Uchwała nr XLVI/413/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strefa przylotniskowa”.

Uchwała nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia.

Uchwała nr CVIII/1042/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Radom.

Dokumenty

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom i planów miejscowych w latach 2018 – 2024, Uchwała nr CXIII1076/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radom, Uchwała nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu 24 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom.

Inne źródła

Dane Open Street Map.

Dane przestrzenne udostępnione przez Głównego Geodetę Kraju i pobrane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) za pomocą usługi pobierania danych w geoportalu krajowym: ADJA – granice jednostek administracyjnych, OIKM – przystanki autobusowe, SKDR – sieć drogowa.

Dane przestrzenne udostępnione przez Głównego Geodetę Kraju za pomocą usługi WMTS (Web Map Tile Service): Ortofotomapa wysokiej jakości, Krajowa Integracja Uzbrojenia Terenu, Krajowa Integracja Ewidencji Gruntów, Krajowa Integracja Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, Krajowa Integracja Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Usługa przeglądania danych topograficznych dla Polski.

Dane przestrzenne udostępnione przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Radomiu za pomocą usługi WMS (Web Map Service): Klasoużytki, Ogrodzenia.

Pismo Prezydenta Miasta Radomia znak: WNP.0003.2.2024.TZ z dnia 30.01.2024 r. w odpowiedzi na interpelację Radnego Rady Miejskiej w Radomiu Tomasza Gogacza w sprawie terenów inwestycyjnych na gruntach zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe.

Pismo PZD Okręg Mazowiecki w Warszawie Delegatura Rejonowa w Radomiu z dnia 16.11.2015 r.

Pismo PZD Okręg w Częstochowie z dnia 29.10.2024 r.

Pismo PZD Okręg w Koszalinie, L. dz.1909/2024 z dnia 11.10.2024 r.

Pismo PZD Okręg Mazowiecki w Warszawie Delegatura Rejonowa w Radomiu, L. dz. 48/2024 z dnia 17.09.2024 r.

Pismo PZD Okręg Opolski w Opolu, L. dz. G/2084/2024 z dnia 14.10.2024 r.

Pismo PZD Okręg Podkarpacki w Rzeszowie, L. dz.3022/GG/2024 z dnia 14.10.2024 r.

Pismo PZD Okręg Śląski w Katowicach, L. dz. 6699/BJ/2024 z dnia 6.11.2024 r.

Pismo PZD Okręg Świętokrzyski w Kielcach, L. dz. 1070/2024 z dnia 15.10.2024 r.

Pismo PZD Okręg Toruńsko-Włocławski w Toruniu, L. dz. PZD/2838/2024 z dnia 25.10.2024 r.

Pismo PZD Okręg Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, L. dz. 2827/2024 z dnia 5.11.2024 r.

Regulamin Rodzinnego Ogrodu Działkowego. Uchwała Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców z dnia 1 października 2015 r.

Uchwała nr 262/2015 Prezydium Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców z dnia 20 października 2015 r. w sprawie studium i planów zagospodarowania przestrzennego tworzonych przez gminy.

Uchwała nr 90/2024 Krajowego Zarządu PZD z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie wdrożenia przez jednostki PZD działań na rzecz zabezpieczenia istnienia ROD w planach ogólnych gmin.

Strony internetowe [dostęp czerwiec – październik 2024]

<https://bdl.stat.gov.pl>

<https://bip.radom.pl>

<https://jakdojade.pl/radom>

<https://mpu.radom.pl/mapa/>

<https://mzdik.pl/>

<https://pzd.pl>

<https://www.voxly.pl>

Conditions and possibilities of development of allotment sites in Radom

ABSTRACT

The article attempts to determine whether there is a need for designating new allotment sites in Radom. To this end, the statutory competences of the local government in relation to allotments were analysed, i.e. taking into account in the city's spatial policy, allocating land for the establishment of allotments, providing access roads and taking into account the needs of allotments in the organisation of public transport. In addition, the surface areas of allotments in Radom were compared to those in cities similar in terms of population and surface area, as a result of which the additional surface area of allotments in Radom was specified, required to be planned in order to match the average indicators of similar cities, ranging from 27.1 ha to 105.7 ha. The spatial, proprietary and communicational analyses were performed using GIS tools and field visits. In the scope of the analysis of the city's spatial policy, the emphasis was put on how the city's planning documents (Study of Conditions and Directions of Spatial Development and Local Spatial Development Plans) take into account allotments. As a result of the balance of the surface area of allotments taken into account in the planning documents, it turned out that as a result of the implementation of the city's spatial policy, over 7 ha of gardens will be lost. The next part analyses the ownership of the plots of land on which the existing allotments are located and identifies the allotment sites located on private land, which may in the future lead to the liquidation of 5.7 ha of allotments on this land. The next stage analyses the accessibility of existing allotments by various means of transport (on foot, by bike, by public transport) in a given period based on the analysis of the literature. As a result of this research, postulates were formulated, improving the accessibility of the gardens on foot and by bike. The missing surface area of gardens resulting from the spatial and proprietary analyses was planned in the minimum variant (13 ha in total) in the city, taking into consideration the location factors included in the literature and the city's Study of Conditions and Directions of Spatial Development. Previous accessibility analyses (access and approach isochrones), spatial data and data from the city study were used to designate conveniently located sites. The compliance of the location of selected sites with location factors is presented in a table, and the new sites are presented in a figure using data from the city study.

Key words: allotments, spatial planning, Radom

Piotr Szpiega

Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Oddział Terenowy w Radomiu /
Mazovian Office of Regional Planning in Warsaw, Branch Office in Radom
e-mail: pszpiega@mbpr.pl



**MAZOWIECKIE BIURO
PLANOWANIA REGIONALNEGO
W WARSZAWIE** ©



cytacja:

Szpiega P., 2025, *Uwarunkowania i możliwości rozwoju terenów ogrodów działkowych w Radomiu*, MAZOWSZE Studia Regionalne, 52, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa, s. 59–99, <https://www.doi.org/10.21858/msr.52.04>
