



Działkowcy i urzędnicy

Rodzinne ogrody działkowe to jedno z najpiękniejszych zakątków każdego miasta. Ukwieczone, pełne zielonych krzewów i warzywnych grządek, są miejscem odpoczynku zarówno dla seniorów, jak i dla rodzin z dziećmi. Mimo to niektóre władze miast negują ich społeczną przydatność.

Ogrody nie przynoszą przecież pieniędzy do miejskiej kasy, więc w opinii urzędników należy je zlikwidować. Tu jednak powstaje problem ołbrzymich kosztów związanych z odszkodowaniami dla działkowców i znalezienia im nowego terenu na urządzenie ogrodu, ale i na to miejskie władze znalazły rozwiązanie. Postanowiły obejść prawo, przekształcając ogrody w osiedla domów jednorodzinnych. Tak stało się już w Chojnicach. Wszystko wskazuje na to, że ich śladem chcą także pójść urzędnicy z Bydgoszczy.

Uchwalona 13 grudnia 2013 roku ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych dokładnie określa w jakich okolicznościach i na jakich warunkach można zlikwidować ogród. Likwidacja może nastąpić tylko ze względu na ważny cel publiczny, do którego zalicza się m.in. budowę dróg, lotniska czy budynków administracji publicznej. Ogród może być także zlikwidowany, gdy obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje inne przeznaczenie terenu zajmowanego przez ROD. Likwidacja nie następuje jednak automatycznie.

Kiedy można zlikwidować ogród?

W większości przypadków ogrody należące do **Polskiego Związku Działkowców** zajmują teren, który jest powierzony PZD w użytkowaniu wieczystym, a więc jego prawnym właścicielem jest Skarb Państwa. W związku z tym w przypadku decyzji władz samorządowych o likwidacji ogrodu, muszą one na to uzyskać zgodę PZD, ale i 2/3 działkowców likwidowanego ROD. Kolejnym krokiem jest wskazanie nowego miejsca na urządzenie ogrodu w dogodnej lokalizacji i o nie mniejszej powierzchni niż ten likwidowany. Co więcej, **Polski Związek Działkowców** musi otrzymać taki sam tytuł prawny do gruntu, jaki miał do poprzedniego terenu. Likwidator musi się także zobowiązać do odtworzenia infrastruktury ogrodu, m.in. budynków, ogrodzenia czy sieci energetycznej i wodociągowej. To jednak nie wszystko. Likwidator ma także wypłacić działkowcom i PZD odszkodowania za nasadzenia i naniesienia. Łatwo można wywnioskować, że koszty likwidacji ogrodu dla miasta są bardzo wysokie.

Początek końca ogrodu

Doskonałym przykładem tego jak można obejść przepisy o likwidacji rodzinnych ogrodów działkowych jest historia ROD „Metalowiec” w Chojnicach w województwie pomorskim. Ogród, który zlokalizowany był w sąsiedztwie Borów Tucholskich i wielu jezior, użytkowało 412 działkowców i ich rodzin. Działkowcy stworzyli tam zielone zacisze, które służyło im nie tylko jako miejsce uprawy warzyw i owoców, ale też wypoczynku. Niestety 30 maja 2014 roku stał się początkiem końca ogrodu. Tego dnia odłączył się on od PZD, a miasto podjęło działania w kierunku przekształcenia ogrodu w osiedle mieszkaniowe. Dla zwykłych działkowców oznaczało to bezpowrotną utratę swoich działek.

Prawo tylko dla wybranych

Można odnieść wrażenie, że użytkownikom działek w ogrodzie odpowiadał taki stan rzeczy, a to **Polski Związek Działkowców** nie wykazał wobec nich odpowiedniej troski, skoro zdecydowali się opuścić jego struktury. Nic bardziej mylnego.

ne świadomie łamała prawo, budując ponadwymiarowe altany i licząc, że „jakoś to będzie”. Inni uwierzyli lokalnej władzy – przecież sama zachęcała do działania na własną rękę, skoro legalizowała inne wykorzystywanie działek ogrodowych, meldując tam całe rodziny... Perspektywa rozbiórki tego, co zbudowano niemalym kosztem i wysiłkiem, a przede wszystkim perspektywa utraty dachu nad głową, najlepiej mobilizowała ich do działania. Tylko w realizacji planów miasta widzieli szansę na zachowanie swoich altan – domów.

– To nie było tak, że powstawały samowolki budowlane. To działko się z aprobatą władz gminy – burmistrz zachęcał, mówił: „bierzcie sprawy w swoje ręce”. Ludzie byli w ten sposób kuszeni, a jednocześnie nie było problemu z zameldowaniem się na działkach, choć wszyscy wiedzieli, że łamane jest prawo – opowiada Wacław Kamiński wieloletni były prezes ogrodu.

Dziś władze Chojnic dają przyzwolenie na łamanie prawa, akceptując fakt wybudowania zbyt dużych altan niezgodnych z zapisami ustawy. Zamiast zdecydowanej reakcji urzędników na to bezprawie, przekształcono ogród w osiedle, zmieniając status altan w obiekty mieszkaniowe. Można powiedzieć, że problem rozwiązał się sam, ale wrażenie nieetycznej postawy chojnickich władz pozostało niezatarte.

Intratny interes

Po przekształceniu ogrodu w osiedle domków jednorodzinnych, miasto nie musiało już formalnie go likwidować, a w związku z tym ponosić kosztów odszkodowań i szukać zamiennego terenu na jego otwieranie. W zamian proponowało działkowcom wykup gruntów dawnego ogrodu. Co mają jednak zrobić ci, których zwyczajnie na to nie stać? Mogą pozostać na swoich działkach jako dzierżawcy. Nie można mieć jednak złudzeń. Taka sytuacja może potrwać zaledwie chwilę. Nie ma szans, aby w samym środku osiedla w symbiozie istniały działki ogrodnicze i domy mieszkalne.

Z kolei miastu opłaca się ta sytuacja nie tylko z powodu ominięcia przepisów o likwidacji ogrodu, które obciążłyby jego budżet dużymi kosztami. Drugim dnem tej historii jest fakt, że miasto przekształcając ogród w osiedle zyskało dostęp do sąsiedniej bardzo atrakcyjnej działki, do której wcześniej nie można było doprowadzić infrastruktury, ani nie było dogodnej drogi dojazdowej.

– Nie było zainteresowania tą działką, w przetargu nikt jej nie chciał, mimo fantastycznego położenia 4 km od Chojnic i 3 km do Charyzków. Na tych 15 ha może swobodnie być 100 kolejnych działek budowlanych. To będą najlepsze działki w mieście, ale trzeba do nich doprowadzić

Wszystko sprowadza się do zapisów nowej ustawy regulującej wymiary altan, która weszła w życie z końcem kwietnia. Zgodnie z nią, w rodzinnych ogrodach działkowych mogą znajdować się altany o powierzchni nie większej niż 35 m² i o maksymalnej wysokości do 5 m. Wszystkie altany, które nie spełniają tych kryteriów muszą zostać rozebrane. Co ważne, nigdy w żadnych przepisach, ani wśród władz **Polskiego Związku Działkowców**, nie było zgody na budowę altan ponadnormatywnych. Wręcz przeciwnie, Związek ciągle podejmował działania, aby temu zapobiec, a nowa ustawa nałożyła na PZD obowiązek zgłaszania przypadków ponadnormatywnych altan.

Wykiwani przez władze

Sytuacja robi się jasna, kiedy weźmiemy pod uwagę, że w ROD „Metalowiec” w Chojnicach znajduje się aż 160 takich altan, co więcej... przez lata do ich budowy zachęcały działkowców miejscowe władze (!).

Determinacja, z jaką część działkowców dążyła do zmian stanu prawnego terenów ROD „Metalowiec” jest w takim razie zrozumiała. Część z nich zapew-

infrastrukturę. Otwarcie "Metalowca" daje szansę na przebicie się do tych 15 ha z uzbrojeniem komunalnym - instalacją wodociagową i kanalizacją - mówił burmistrz Chojnic Arseniusz Finster niespełna miesiąc po wyroku chojnickiego sądu, który wygasił prawo wieczystej dzierżawy przez PZD do ROD „Metalowiec”, co otworzyło miastu drogę do przekształcenia ogrodu w osiedle. Jednocześnie absurdalnym jest, że do wygaszenia tego prawa doszło ze względu na obecność ponadnormatywnych altan w ogrodzie.

Choć miasto obiecało, że pieniądze ze sprzedaży gruntów dawnym działkowcom zainwestuje w dostosowanie terenów do nowych potrzeb, to trudno ukryć, że fundusze pozyskane ze sprzedaży tej drugiej działki trafiają wprost do budżetu miasta.

Obiecanki cacanki

Burmistrz Chojnic Arseniusz Finster wiele obiecuje: że przy wyconie działek gmina weźmie pod uwagę, że działkowcy wnoszą „w posagu” wart 2 mln zł wodociąg i infrastrukturę energetyczną. Obiecuje też legalizację już zbudowanych domów, parkingi na obrzeżach nowego osiedla, budowę kanalizacji. Tylko według niego działkowcy nie muszą się martwić o poważniejsze uszczuplenie powierzchni niektórych działek, bo przecież ogrodowe alejki trzeba będzie przerobić na osiedlowe uliczki. Choć w planach są jednokierunkowe, muszą być szersze od obecnych alejek.

- Ludzie tracą nie tylko część działek, ale w pasie dróg mają różne urządzenia, np. skrzynki energetyczne, które trzeba będzie na własny koszt rozebrać, postawić w innym miejscu. Usytuowanie terenu wskazuje, że potrzebna będzie przepompownia ścieków, a to jest koszt ok. miliona złotych - Jerzy Megger, przewodniczący Kolegium Prezesów Rodzinnych Ogrodów Działkowych w Chojnicach, wylicza wydatki, jakie czekają działkowców.

Biednemu zawsze wiatr w oczy wieje

Najbardziej poszkodowanymi działaniami władz Chojnic są zwykli działkowcy. Ci, którzy od lat uczciwie uprawiali swoje działki, są właścicielami zgodnych z prawem altan, ale dziś... nie posiadają środków finansowych na wykup gruntów od miasta. **Polski Związek Działkowców** otrzymuje od nich sygnały o ich fatalnym położeniu. Jednak przez decyzję miasta i dawnych użytkowników działek, którzy łamali prawo, ma związane ręce. To smutne, że władze miasta opowiedziały się przeciwko własnym mieszkańcom. Zamiast bronić uczciwych obywateli, postanowiły kierować się własnym interesem i tych, którzy postępują wbrew prawu. Tym bardziej, że wygaszając prawo wieczystego użytkowania PZD do terenów ogrodu, odebrały działkowcom ich opiekuna i ostatnią deskę ratunku. Czy nie taki był jednak plan władz Chojnic?

PZD ponad podziałami

W podobnej sytuacji, jak ROD „Metalowiec” w Chojnicach, był ogród im. Tadeusza Kościuszki w Gdyni. Działkowcy z tego ogrodu chcieli przekształcenia go w osiedle mieszkaniowe, gdyż jako taki funkcjonował praktycznie od samego początku jego istnienia. Było to zatem jedynie rzeczywiste usankcjonowanie fczneo stanu rzeczy, a nie sankcjonowanie łamania prawa i nagradzanie za jego nieprzestrzeganie.

Działkowcy z tego ogrodu zwrócili się z prośbą do **Polskiego Związku Działkowców** o pomoc. Mając na uwadze dobro działkowców i ogrodu, PZD przychylił się do prośby o przekształcenie ogrodu i jako liczący się w rozmowach partner - rozpoczął rozmowy z miastem i wynegocjował korzystne dla działkowców rozwiązanie. Udało się doprowadzić do podpisania porozumienia w sprawie likwidacji ogrodu. Osoby, które były zainteresowane wykupem gruntu bądź dzierżawą mogły już podpisać indywidualną umowę z miastem. Tylko dzięki działaniom Związku również zwykli działkowcy zostali zabezpieczeni i mogli ubiegać się o odszkodowanie i nową działkę w ROD. Takich dobrych warunków nie udało się jednak uzyskać, gdyby działkowcy działali na własną rękę.

Co ważne, PZD nie osiągnął żadnych korzyści z tego tytułu, a wręcz odniósł straty, bo utracił jeden z ogrodów. Związek wniósł się jednak ponad podziałami i kierował się wolą użytkowników ogrodu. Ten przykład świetnie pokazuje, że warto współpracować z **Polskim Związkiem Działkowców**, a nie odwracać się od niego plecami.

Działkowcy muszą jednak pamiętać, że decydując się na przekształcenie ogrodu w osiedle mieszkaniowe tracą wszystkie przywileje wynikające z ustawy o rodzinnych **ogrodach działkowych**. Od dnia utraty statusu ogrodu są zobowiązani do ponoszenia opłat od nieruchomości, gruntów, kosztów dzierżawy lub wykupu, a to dopiero wierzchołek góry lodowej.

Nauka nie poszła w las

Podobną zaradnością jak władze Chojnic chcą się także wykazać bydgoscy urzędnicy. Wydział Administracji Budowlanej w Bydgoszcy opracował dokument „Aktualna sytuacja rodzinnych **ogrodów działkowych** i możliwości ich rozwoju”, w którym wskazuje na potrzebę likwidacji aż ośmiu ROD: „Kolejarz”, „Chemik”, „Spartakus”, „Pod Topolami”, „Słonecznik”, „Radość”, „Jedność” i „Swoboda”. Gra jest warta świeczki bowiem ogrody te zajmują łącznie ponad 50 ha.

Bydgoskie władze realizacją tych śmiałych planów skrzywdzą aż 1137 działkowych rodzin, które jednocześnie są przecież mieszkańcami Bydgoszcy. Urzędnicy tłumaczą, że jest to cena za rozwój miasta, jednak nie wyjaśniają już dlaczego ma się on odbywać kosztem jego mieszkańców.

- Miasto rozwija się powoli, rolą urzędników jest przygotowanie planów, które pozwolą w przyszłości zrealizować założone strategie. Tak jest z ROD, które będą terenami osadnictwa jednorodzinnego. Czy tak się stanie zależy jest od wielu czynników, m.in. od tempa w jakim będzie rozwijała się Bydgoszcz, czy będzie zapotrzebowanie na tego typu działki - mówi Katarzyna Łaskrzewska - Karczmarsz dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej w Bydgoszcy dla jednej z lokalnych gazet.

- Widocznie miasto jest bardzo bogate, skoro chce likwidować aż osiem ogrodów. Wszystkie wymienione na liście to stare ogrody z pełną infrastrukturą. O likwidacji niektórych, na przykład „Jedności”, mówi się od ponad 20 lat, więc nie wiem czy to znowu straszenie działkowców, aktualizacja planów czy poważne zamiary - mówi Barbara Kokot prezes Okręgowego Zarządu w Bydgoszcy.

Urzędnicze absurd

Likwidacja ogrodów nie jest jednak taka prosta. Jednym z jej warunków jest zaoferowanie działkowcom terenu zamienego na urządzenie ogrodu, a już

teraz wiadomo, że władze Bydgoszcy takim nie dysponują. Pówd jest prosty: w miejscowych planach zagospodarowania nie ma terenów, na których mogłyby powstać ogrody. Nie jest to jednak problemem dla bydgoskich urzędników. Rozważają oni przekształcenie ogrodów w osiedla mieszkaniowe. Tym samym, biorąc przykład z władz w Chojnicach, chcą zalegalizować samowole budowlane. Takim sposobem zamiast respektować przepisy prawa, przykładają rękę do ich łamania. Wieloletnie przyzwalanie na rozbudowywanie altan i brak pomocy dla **Polskiego Związku Działkowców** w zwalczaniu tego zjawiska, wygląda jak dobre przemysłany plan. Teraz to właśnie istnienie tych ponadnormatywnych altan w ogrodach jest argumentem za przekształceniem ogrodów w osiedla.

- Coraz częściej spotykamy się z sytuacją, że ROD zamieszkiwane są przez cały rok. Niektóre altany to w praktyce domy. Samych działkowców trudno dyslokować, bo stoją za nimi mocne przepisy. Dopuszczamy więc możliwość akceptacji stanu obecnego - potwierdza Katarzyna Łaskrzewska - Karczmarsz dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej w Bydgoszcy.

Nie taki diabeł straszny, jak go malują

Władze miast starają się przekonać lokalną społeczność, że to ogrody są przeszkodą w rozwoju miast, a ich likwidacja otworzyłaby przed miastem nowe możliwości. Szkoda jednak, że urzędnicy nie dostrzegają faktu,

że dziś ogrody są otwarte i swój czas w nich może spędzać każdy z mieszkańców. Natomiast zabetonowanie tego terenu, wybudowanie olbrzymich, zamkniętych osiedli pozbawi mieszkańców miasta możliwości korzystania z tych terenów.

Urzędników szczególnie uwierają działania **Polskiego Związku Działkowców**, który od kilkudziesięciu lat stoi na straży interesów działkowców. Nie pozwala on likwidować ogrodów pod deweloperskie inwestycje, bądź w interesie miasta. Trudno bowiem uznać blokowisko za cel publiczny. Co innego jednak, gdy likwidacja ogrodu ma faktycznie przysłużyć się użytkownikom działek. Tak było w przypadku, gdy miasto chciało na terenie jednego z bydgoskich ogrodów zbudować bibliotekę Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszcy. Wtedy Związek, ani działkowcy nie robili żadnych problemów. Co ważne, otrzymali jednak stosowne odszkodowania i teren na urządzenie nowego ogrodu.

Likwidacja ogrodu jest możliwa, ale powinna mieścić się w granicach zdrowego rozsądku, ponieważ ogrody to nie tylko ziemia, ale przede wszystkim ludzie. PZD broni tych uczciwych działkowców, którzy przestrzegają prawa i z oddaniem chcą uprawiać swoje działki. I to dla nich warto odierać naciski władz miasta, które tereny ogrodów już dawno by przejęły, podzieliły i sprzedały. Dlatego Związek nieustannie podejmuje działania, aby ocalić ogrody przed likwidacją, a gdy jest to niemożliwe dba o wypłatę

AD