

Rozmiary i funkcja altany - o czym trzeba pamiętać?

Źródło – strona internetowa OZM PZD

Mając na uwadze powtarzające się zapytania, a także wątpliwości i nieporozumienia dotyczące dopuszczalnych wymiarów altan działkowych, przypominamy najważniejsze przepisy w tej sprawie.

Parametry altan działkowych zmieniały się na przestrzeni lat i w przeszłości były one bardziej restrykcyjne niż obecnie. Działkowcy przed rozpoczęciem budowy altany na działce w ROD mieli i mają obowiązek zapoznać się z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, jak i wewnętrznego Polskiego Związku Działkowców, które kompleksowo regulują to zagadnienie.

Kwestie dotyczące budowy altany działkowej uregulowane są przede wszystkim w:

- Ustawie Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.
- Ustawie o Rodzinnych Ogrodach Działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r.
- Regulaminie ROD

Zapisy w regulaminie ROD obowiązującym w okresie od 1.01.1982 r. do 31.12.1986 r. stanowiły, że powierzchnia zabudowy nie mogła przekroczyć 20m² w ogrodach znajdujących się w granicach miast oraz do 35m² w ogrodach znajdujących się poza granicami miast. Natomiast maksymalna wysokość altany to 4m.

Zapis w regulaminie obowiązującym w okresie od 01.01.1987 r. do 31.12.1994 r. stanowił, że powierzchnia zabudowy altany mogła wynosić do 25m² w ogrodach miejskich i do 35m² w ogrodach podmiejskich, a wysokość do 4m. W przypadku budowy altany o dachu dwuspadowym, którego płaszczyzny stykają się pod kątem ostrym, wysokość mogła być większa niż 4m, jednakże nie mogła przekroczyć 5m.

W latach od 01.01.1995 r. do 30.06.2004 r. oraz od 01.07.2004 r. do 28.02.2014 r. powierzchnia zabudowy altany wynosiła do 25m² w ogrodach miejskich i do 35m² w ogrodach podmiejskich, a jej wysokość do 5 m przy dachu dwuspadowym i do 4 m przy innym kształcie dachu.

Po roku 2015 przepisy zniosły rozgraniczenia pomiędzy ogrodami miejskimi oraz podmiejskimi, a w okresie od 01.03.2014 r. do 31.12.2015 r. powierzchnia zabudowy wynosiła do 35m², wysokość do 5m przy dachy dwuspadowym stromym i do 4m przy innym kształcie dachu.

Obecnie powierzchnia zabudowy może wynosić do 35m², przy zachowaniu wysokości 5 m przy dachu stromym i do 4m przy dachu płaskim, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m², co wynika wprost z przepisów art. 2 pkt 9a ustawy o ROD.

Analizując powyższe zapisy, od razu widać, że posadowienie altan ponadnormatywnych na terenach ROD jest i było sprzeczne z przepisami związkowymi oraz prawem budowlanym. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o ROD na terenie działki nie może znajdować się altana działkowa niespełniająca wymagań określonych w art. 2 pkt 9a ustawy o ROD ani obiekt gospodarczy o

powierzchni zabudowy przekraczającej 35 m² oraz o wysokości przekraczającej 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich.

Na Zarządzie ROD spoczywa obowiązek zgłoszenia altan ponadnormatywnych do nadzoru budowlanego. Obowiązek ten wynika z art. 13 ustawy o ROD, ponadto działania w zakresie przeciwdziałania budowie altan z naruszeniem przepisów wynikają z Uchwały nr 362/2015 Prezydium Krajowej Rady PZD z dnia 18 grudnia 2015r. w sprawie przeciwdziałania budownictwu ponadnormatywnemu oraz zamieszkiwania na terenie działek w ROD, której § 2 pkt 2, który stanowi, że „W przypadku istnienia ponadnormatywnej altany na terenie działki zarząd ROD zobowiązany jest do: [...] 2. Bezwzględne zgłoszenia do nadzoru budowlanego każdej ponadnormatywnej altany w ROD.”

Działkowiec zobowiązany jest użytkować działkę zgodnie z zasadami obowiązującymi w rodzinnych ogrodach działkowych, przestrzegać przepisów statutu Polskiego Związku Działkowców i regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego zgodnie z art. 28 ust.1 ustawy o ROD. Uregulowania dotyczące wymogów związanych ze sposobem posadowienia altany działkowej na terenie działki rodzinnej, powierzchni zabudowy altany działkowej oraz jej wysokości zostały określone w Regulaminie ROD przyjętym uchwałą Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców w dniu 01.10.2015 r.: § 44 Regulaminu ROD powtarza w tym zakresie jednoznaczne przepisy ustawy o ROD oraz prawa budowlanego. Podobnie przepisy § 45 i 46 Regulaminu ROD wskazują na obowiązki działkowca dotyczące altan działkowych oraz skutki naruszeń zasad dotyczących altan, w szczególności § 45 ust. 3 Regulaminu ROD stanowi, że *na działkowcu spoczywa odpowiedzialność za właściwe usytuowanie altany działkowej i jej budowę, nadbudowę lub rozbudowę zgodnie z wymogami przewidzianymi w Regulaminie ROD i przepisach powszechnie obowiązujących* natomiast § 46 ust. 4 Regulaminu ROD wskazuje, że *stwierdzenie przez właściwy organ administracji publicznej naruszenia prawa, polegającego na budowie, nadbudowie lub rozbudowie altany działkowej z naruszeniem przepisów Regulaminu ROD, stanowi podstawę do zastosowania sankcji określonych w ustawie.*

Odnosząc się do kwestii dotyczącej osób, które kupiły działkę z istniejącą na niej altaną ponadnormatywną należy wskazać, iż zgodnie z Komunikatem Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców w sprawie sprzedaży działek z ponadnormatywną altaną z dnia 2016 r. wszystkie konsekwencje za zakup takiej działki spadają na kupującego.

Z doświadczenia Polskiego Związku Działkowców wynika, że budowanie ponadnormatywnych altan jest ściśle związane ze zjawiskiem zamieszkiwania na terenach ROD, co prowadzi do całkowitego zaprzeczenia funkcji jaką ROD ma spełniać. Zgodnie z art. 12 ustawy o ROD „*na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej*”. W zdecydowanej większości przypadków osoby, na których działkach posadowione są ponadnormatywne altany, zamieszkują na terenie działki, co jest zjawiskiem szkodliwym i należy z tym walczyć.