

Altana na działce w ROD - 03.02.2016

Temat altany działkowej i tego, jakie powinna spełniać wymagania jest bardzo często poruszany na łamach wszystkich mediów związkowych. Niemniej jednak u wielu osób, a zwłaszcza nowych działkowców, ciągle wzbudza zainteresowanie i dostarcza wielu wątpliwości, dlatego po raz kolejny kompleksowo wyjaśniamy wszystkie kwestie dotyczące altany na działce w ROD.

Przed rozpoczęciem budowy altany na działce w ROD trzeba zapoznać się z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, jak i wewnętrznego PZD, które kompleksowo regulują to zagadnienie. Kwestie dotyczące budowy altany działkowej uregulowane są przed wszystkim w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 oraz z 2014 r. poz. 40) w art. 29.
- ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. 2014 r. poz. 40) w art. 13.
- ustawie z dnia 20 marca 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 528) w art. 3.
- regulaminie ROD z dnia 1 października 2015 r. w § 44.

Definicja altany działkowej

Czym właściwie jest altana działkowa i jakie powinna spełniać funkcje? Odpowiedź na to pytanie znajdziemy w ustawie z dnia 20 marca 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, która wprowadza definicję altany działkowej. Zgodnie z jej zapisami *jest to wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²*. Jest to kompleksowa definicja altany działkowej, która została również wprowadzona do ustawy o ROD w art. 2 pkt 9 a oraz ujęta w § 44 regulaminu ROD. Z definicji tej wynika, że altana to budynek o ściśle określonych wymiarach, który służy do zaspokajania potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych działkowca. W myśl § 44 pkt 1 regulaminu ROD altana powinna być również funkcjonalna i estetyczna. Przepisy nie zastrzegają z jakiego materiału ma być wykonany budynek, dlatego altana może mieć konstrukcję zarówno murowaną, jak i drewnianą.

Wymiary altany

Kiedy już znamy definicję i podstawowe przeznaczenie altany, przystępując do budowy musimy przede wszystkim pamiętać o zachowaniu odpowiednich wymiarów, ponieważ altana działkowa może mieć powierzchnię zabudowy do 35 m². Ustawa o ROD znowelizowała bowiem prawo budowlane i od 19 stycznia 2014 r. dopuszczalna powierzchnia zabudowy altany w miastach i poza miastami została zrównana we wszystkich ROD i wynosi teraz 35 m². Rozwiązanie to jest bardzo korzystne dla działkowców, gdyż jest to największa powierzchnia altany, jaką dopuszczają wszystkie przepisy obowiązujące niemal od początku istnienia ogrodów działkowych.

Powierznię zabudowy liczy się po obrysie ścian zewnętrznych. Niedopuszczalne jest zatem wybudowanie altany, która w podstawie znajdującej się przy gruncie jest zgodna z przepisami, natomiast jej górna część przekracza dopuszczalne normy.

Warto pamiętać, że do powierzchni altany nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, jeżeli ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m². Teras weranda lub ganek mogą być zadaszone, ale powinny być otwarte, w związku z tym nie wolno ich zabudowywać. Jeżeli jednak działkowiec mimo zakazu zabuduje taras, ganek, lub werandę, to ich powierzchnia będzie wliczana do normatywnej powierzchni altany.

Zgodnie z § 44 pkt 3 regulaminu ROD altana może mieć wysokość do 5 metrów przy dachu stromym i 4 metrów przy dachu płaskim. Określenia dach płaski i dach stromy są sprecyzowane w Polskiej Normie PN-89/B-10425, zgodnie z którą:

- dach płaski – to dach, którego połacie dachowe są nachylone do płaszczyzny pod kątem **nie większym niż 12°**,
- dach stromy – to dach, którego połacie dachowe są nachylone do płaszczyzny pod kątem **większym niż 12°**.

Przypominamy, że wysokość altany mierzy się od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu.

Przepisy dotyczące odpowiednich wymiarów altany na działce są bardzo ważne i każdy działkowiec powinien ich przestrzegać. Należy przy tym pamiętać, że zgodnie z art. 13 ustawy o ROD budynki, których wymiary przekraczają dozwoloną powierzchnię zabudowy nie powinny znajdować się na działkach w ROD, ponieważ jest to niezgodne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Lokalizacja altany na działce

W § 44 pkt 5 regulaminu ROD wyraźnie zapisano, że odległość altany od granicy działki nie może być mniejsza niż 3 metry. W regulaminie ROD nie ma jednak żadnego przepisu, który zezwalałby na wybudowanie altany w odległości mniejszej niż 3 metry za zgodą sąsiada lub zarządu ROD. Jeżeli nie przewidziano takiej możliwości w uregulowaniach prawnych, to znaczy, że altany nie można pod żadnym pretekstem zbudować w odległości mniejszej niż wskazana. Regulamin nie upoważnia bowiem żadnego organu Związku na wyrażenie takiej zgody, dlatego zarząd ROD nie ma prawa jej udzielić.

W związku z tym, że taras stanowi integralną część altany, to jego odległość od granicy działek powinna również wynosić 3 metry.

Jeżeli działka jest bardzo wąska lub nietypowo umiejscowiona i nie da się na niej wybudować altany w taki sposób, aby zachować odległość 3 metrów od granicy działki, wtedy plan zagospodarowania ROD określa miejsce usytuowania altany. Działkowiec zobowiązany jest wówczas wybudować altanę zgodnie z tym planem. Jest to jedyne możliwe odstępstwo od zachowania reguły 3 metrów przewidziane prawem.

Zgłoszenie budowy, nadbudowy i rozbudowy altany

O zamiarze budowy, nadbudowy i rozbudowy altany działkowej trzeba powiadomić na piśmie zarząd ROD. Do wskazanego powiadomienia należy dołączyć rysunek uwzględniający powierzchnię zabudowy, wysokość oraz usytuowanie altany względem granic działki. Obowiązek taki nakłada na działkowców § 45 regulaminu ROD.

Znając już wszystkie uregulowania dotyczące altany działkowej i jej wymiarów można przystąpić do budowy.

Obowiązki Zarządu ROD

Uregulowania prawne dotyczące altan nakładają obowiązki nie tylko na działkowca, ale również na zarządy ROD. Zgodnie z § 46 pkt 1 i 2 zarząd ROD nakazuje działkowcowi wstrzymanie budowy, nadbudowy lub rozbudowy altany działkowej w przypadku zaistnienia przesłanek uzasadniających podejrzenie naruszenia przepisów regulaminu. Gdy zarząd ROD stwierdzi, że działkowiec wybudował, nadbudował lub rozbudował altanę działkową z naruszeniem przepisów regulaminu, będzie on zobowiązany do usunięcia nieprawidłowości, a nawet do rozebrania budowanej lub rozbudowanej altany działkowej, jeżeli naruszenia nie mogą zostać usunięte w inny sposób. Natomiast w przypadku powzięcia informacji, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, zarząd ROD w imieniu PZD, zgłasza naruszenie do właściwego organu administracji publicznej, jakim jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Obowiązek ten nałożyła na wszystkie stowarzyszenia ogrodowe ustawa o ROD w art. 13 ust. 2. Jasno wynika z tego przepisu, że jest to nakaz ustawowy nałożony na zarządy ROD, a nie ich dobra czy zła wola.

Zapisy te dotyczą wszystkich stowarzyszeń ogrodowych, nie tylko PZD i każde stowarzyszenie ma obowiązek je respektować i zgłaszać do nadzoru budowlanego altany, których wymiary przekraczają dopuszczalne normy. Jeżeli organy stowarzyszenia ogrodowego postępują inaczej, to w rażący sposób łamią postanowienia ustawy o ROD. Przynależność do żadnego stowarzyszenia ogrodowego nie zapewni więc zwolnienia z obowiązku przestrzegania prawa i nie usankcjonuje ponadnormatywnych altan.

Jeżeli Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdzi naruszenie prawa dotyczącego altany, wówczas stanowi to podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

Jeżeli nowy działkowiec wstępuje w prawo do działki, na której znajduje się już wybudowana wcześniej ponadnormatywna altana, to jest on zobowiązany do tego, aby doprowadzić ją do stanu zgodnego z prawem. W związku z tym składa w zarządzie ROD pisemne oświadczenie określające termin, w jakim dostosuje ją do wymogów ustawowych. Nie może zatem usprawiedliwiać się tym, że to nie on ją wybudował, więc nie będzie ponosił za to odpowiedzialności. Nabywając działkę oświadczył bowiem, że zna wszystkie przepisy dotyczące właściwego zagospodarowania działki i będzie ich przestrzegał. Dlatego chcąc nadal być członkiem PZD oraz użytkownikiem altany powinien odpowiednio zmniejszyć jej powierzchnię.

Należy zatem po raz kolejny podkreślić, że budowa altany o wymiarach przekraczających normy określone zarówno w prawie budowlanym, ustawie o ROD, jak i przepisach związkowych zawsze była i jest samowolą budowlaną, ponieważ wszystkie przywołane przepisy jasno i wyraźnie mówią o tym, że altana działkowa powinna mieć określoną powierzchnię, której nie można przekraczać. Dotyczy to również działkowców, którzy swoje altany wybudowali dużo wcześniej, ponieważ przepisy regulaminów ROD zawsze określały, jakie dopuszczalne prawem wymiary może mieć altana i nigdy nie wynosiły one więcej niż 35 m². Zatem działkowcy, których altany mają większą powierzchnię, nawet, jeżeli wybudowali je kilkanaście lat temu są zobowiązani do tego, żeby dostosować ich gabaryty do stanu zgodnego z prawem.

Przykre konsekwencje

Rzeczą niesłychanie ważną jest również zapis art. 42 ust. 1 ustawy o ROD, zgodnie z którym w przypadku wygaśnięcia prawa do działki działkowcowi nie przysługuje wynagrodzenie za obiekty, w tym również i altanę wybudowane niezgodnie z prawem. Odszkodowanie za taką altanę nie przysługuje także w przypadku likwidacji ROD.

Widać więc wyraźnie, że ustawodawca bardzo rygorystycznie uregulował przepisy dotyczące altan, bowiem mają one służyć, tak, jak działka w ROD, do wypoczynku i rekreacji oraz jedynie czasowego przebywania. Stąd w ustawie zawarto zakaz zamieszkiwania i wykorzystywania altany do działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej.

Mając powyższe na uwadze warto zapoznać się ze wszystkimi przepisami dotyczącymi usytuowania altany na działce i bezwzględnie ich przestrzegać. Zdecydowanie lepiej od razu znać wszystkie uregulowania prawne i postępować zgodnie z nimi, niż później ponosić konsekwencje prawne i finansowe związane z wybudowaniem ponadnormatywnej altany. Niestety najczęściej niestosowanie się do przepisów jest świadome i celowe.

Działkowcy powinni mieć świadomość, że budując ponadnormatywną altanę na działce i wykorzystując ją niezgodnie z przeznaczeniem określonym ustawą łamią przepisy i działają nie tylko na własną szkodę, ale przede wszystkim na szkodę całej społeczności działkowej w Polsce.

Wioletta Zaleska
Wydział Prezydialny KR PZD