

Altana w ROD – maksymalnie

35 m² powierzchni

Na terenie działki w ROD – zgodnie z obowiązującym prawem – dozwolona jest budowa altany o powierzchni do 35 m². Nie można w niej zamieszkiwać ani prowadzić działalności gospodarczej. W przypadku wygaśnięcia prawa do działki jej użytkownikowi nie przysługuje wynagrodzenie za altanę wybudowaną niezgodnie z prawem.

Zasady budowy altany – jej rozmiar i funkcje uregulowane są w:

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

Bezpośrednio z ustawy o ROD (art. 2) wynika, że altana działkowa to wolnostojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy, **o powierzchni zabudowy do 35 m², 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.

Z kolei art. 12 ustawy o ROD mówi, że na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. A zgodnie z art. 13 tej ustawy na terenie działki nie może znajdować się altana działkowa niespełniająca powyższych wymagań.

Wynika to z zapisanych w ustawie o ROD funkcji rodzinnych ogrodów (art.4). Są one urządzeniami użyteczności publicznej, służącymi zaspokajaniu wypoczynkowych, rekreacyjnych i socjalnych potrzeb członków społeczności lokalnych, dając im możliwość prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby. Ważnym celem istnienia rodzinnych ogrodów jest podnoszenie standardów ekologicznych otoczenia, z czym kłóci się budowa całorocznego domu i zamieszkiwanie w nim.

Ważne! Zgodnie z Ustawą o ROD (art. 42) w razie wygaśnięcia prawa do działki, działkowcowi nie przysługuje wynagrodzenie za nasadzenia, urządzenia i obiekty wykonane niezgodnie z prawem. Odszkodowanie za ponadnormatywną altanę nie przysługuje także w przypadku likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego (art.26).

Szczegółowe wymogi dotyczące zagospodarowania działki w rodzinnym ogrodzie i dopuszczalnych na niej urządzeń znajdują się w Regulaminie ROD, m.in. zabrania on stawiania na działce wszelkiego rodzaju dodatkowych pomieszczeń gospodarczych. Także z Regulaminu wynika, że działkowiec ma obowiązek zawiadomić na piśmie zarząd ROD o planowanej budowie lub przebudowie (powierzchni, usytuowaniu), a zarząd ROD w imieniu PZD sprawuje nadzór nad inwestycją, m.in. sprawdza, czy jest zgodna z zawiadomieniem. Jeśli stwierdzi, że budynek narusza zasady dotyczące altan powinien nakazać działkowcowi wstrzymanie budowy i usunięcie nieprawidłowości, a nawet rozebranie budynku.

W przypadku powstania ponadnormatywnej altany zarząd ROD zgłasza tę samowolę budowlaną do organu administracji publicznej, jakim jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Jeżeli PINB stwierdzi naruszenie Ustawy Prawo Budowlane odnośnie altany, wówczas stanowi to podstawę nawet do

wypowiedzenia użytkownikowi przez zarząd ROD umowy dzierżawy działkowej (Ustawa o ROD, art.13 Ustawy).

Przypomnijmy, że obowiązujące od stycznia br. przepisy umożliwiające budowę domu o powierzchni zabudowy do 70 m² bez uzyskania pozwolenia, niczego nie zmieniają w przypadku ROD, gdyż dotyczą wyłącznie domów mieszkalnych, a zamieszkiwanie na działce w ROD jest niezgodne z prawem.

- 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 dopuszczały wszystkie przepisy obowiązujące niemal od początku istnienia ogrodów działkowych.

Powierzchnię 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. Taras 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.

Potrzebne druki/wnioski:

- [Zgłoszenie o zamiarze budowy/rozbudowy altany](#)
- [Załącznik do zgłoszenia o zamiarze budowy/rozbudowy altany](#)