

Komentarz prawny

Budowa „domów” na terenie rodzinnych ogrodów działkowych

Istnienie i rozwój rodzinnych ogrodów działkowych zgodnie ze wstępem do ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (dalej „Ustawa”), są konieczne ze względu na rolę ogrodnictwa działkowego. Tę dziedzinę życia społecznego postrzega się jako przyczyniającą się do zaspakajania socjalnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, a zwłaszcza rodzin z dziećmi, emerytów, rencistów i niepełnosprawnych, poprzez kształtowanie warunków dla prowadzenia aktywnego i zdrowego trybu życia oraz ochrony środowiska i przyrody.

W praktyce wiele rodzinnych ogrodów działkowych mieści domy, które wydają się niczym nie różnić od tych, stawianych na działkach budowlanych. Niniejszy artykuł przybliżyć ma informacje o tym, jakie budowle są faktycznie dozwolone na terenie rodzinnych ogrodów działkowych oraz konsekwencje wzniesienia budowli niezgodnych z prawem.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że zgodnie z Ustawą działką jest podstawowa jednostka przestrzenna rodzinnego ogrodu działkowego, której powierzchnia nie może przekraczać 500 m². Ponadto celem działki jest zaspokajania potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji.

Zgodnie z art. 12 Ustawy na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. Wobec powyższego czym są „domy”, które niejednokrotnie znajdują się na terenie rodzinnych

ogrodów działkowych? Obiekty budowlane, których obecność na terenie rodzinnych ogrodów działkowych jest dozwolona, to altany działkowe.

Takie altany należy rozumieć jako wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, który nie przekracza:

- powierzchni zabudowy 35 m²; oraz
- wysokości 5m przy dachach stromych i 4m przy dachach płaskich.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m².

Wybudowanie altany działkowej lub innego obiektu niespełniającego powyższych wymogów może prowadzić do rozwiązania umowy dzierżawy działkowej łączącej działkowca ze stowarzyszeniem ogrodnym. Celem potwierdzenia legalności altany działkowiec może wystąpić do właściwego organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego zgodność wybudowanej altany z wymogami Ustawy.

Rozważając więc wzniesienie budowli na działce znajdującej się na terenie rodzinnych ogrodów działkowych należy przede wszystkim pamiętać o jej dozwolonych wymiarach, natomiast nie można również zapomnieć o tym, że niezależnie od wymiarów wzniesionej altany działkowej zakaz zamieszkiwania wciąż będzie obowiązywał. Ponadto warto mieć na uwadze regulamin rodzinnego ogrodu działkowego, który określa szczegółowe zasady zagospodarowania i korzystania z działki oraz funkcjonowania i zagospodarowania rodzinnego ogrodu działkowego.

Katarzyna Babicka

Prawnik

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.