

Stanowisko KR PZD z dnia 19 lutego 2016 r. ws. ponadnormatywnych altan i zamieszkiwania w ROD

Opublikowano dnia 22 lutego 2016



Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ustawy o ROD i regulaminu ROD na działce można wybudować altanę, której powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m². Ustawa o ROD w art. 12 wyraźnie zakazuje również zamieszkiwania na działce. W ślad za tym regulamin ROD także zawiera przepisy dotyczące wymiarów altany i jej przeznaczenia. Wynika to nie tylko z woli ustawodawcy i Związku, który podkreślił, że rolą ogrodów jest zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, ale również z idei ogrodów działkowych, ich tradycji i uregulowań prawnych kształtowanych na przestrzeni wielu pokoleń.

Z badań nadesłanych przez okręgowe zarządy jasno wynika, że wbrew doniesieniom medialnym daje się zauważyć zahamowanie budownictwa ponadnormatywnego na działkach, ponieważ altany o powierzchni przekraczającej dopuszczalne normy stanowią jedynie 1,02% wszystkich altan, w których mieszka tylko 0,7% działkowców. Wyraźnie zatem widać, że problem jest marginalny w skali kraju, ponieważ przeważająca większość działkowców przestrzega przepisów zawartych w ustawie o ROD i prawie wewnątrzwiązkowym.

Mimo, że kwestie dotyczące wymiaru altany i zamieszkiwania na działkach były uregulowane już w przepisach z lat 50–tych ubiegłego wieku zawsze znaleźli się pojedynczy działkowcy, którzy łamali ustalone normy i budowali altany o powierzchni przekraczającej dopuszczalne gabaryty. Powodów, dla których działkowcy usprawiedliwiali ich powstawanie było wiele. Jednak najczęściej ludzie wykorzystywali zaistniałą sytuację dla własnych celów. Dzieje się tak do dziś, czego Krajowa Rada PZD dała wyraz w Komunikacie z dnia 9 lutego 2016 r. w *sprawie sprzedaży działek z ponadnormatywną altaną*, będącym jednocześnie ostrzeżeniem dla potencjalnych działkowców. Pojawianie się takich ofert na portalach internetowych świadczy o tym, że problem budownictwa i zamieszkiwania na działkach jest ciągle żywy i staje się coraz bardziej uciążliwy, dlatego Krajowa Rada podejmuje wszystkie przewidziane prawem działania, aby nie dopuścić do rozrastania się tego procederu w przyszłości. Udało się już zwiększyć powierzchnię zabudowy do 35 m². Ustawa o ROD znowelizowała bowiem prawo budowlane i dopuszczalna powierzchnia zabudowy altany w miastach i poza miastami została zrównana we wszystkich ROD i wynosi teraz 35 m². Zalegalizowano przez to większość ponadnormatywnych altan w miastach, ale nie można w żaden sposób usankcjonować domów świadomie wybudowanych w celach mieszkalnych.

Przyczyny, które powodują, że ludzie zaczynają mieszkać na działkach są dwojakie. W rzeczywistości mamy bowiem dwie grupy działkowców mieszkających w altanach i trzeba bardzo wyraźnie pokazać, jakie są między nimi różnice.

Do pierwszej z nich należą osoby niezamożne, których trudna sytuacja życiowa zmusiła do tego, aby zamieszkały na działkach w ROD. Dotyczy to głównie ludzi samotnych i ubogich. Krajowa Rada zobowiązała zarządy ROD do przekazywania informacji o takich przypadkach w ogrodzie do organów administracji publicznej, a także do ośrodków pomocy społecznej. Przy dobrej współpracy takich osób z zarządem ROD i władzami samorządowymi można rozwiązać powstałe problemy i opuścić altany działkowe.

Natomiast w okresie jesienno-zimowym ogrody działkowe są oblegane przez osoby bezdomne, które szukają schronienia przed zimą w altanach działkowych, które nie są przystosowane do zamieszkiwania i ogrzewania. W dramatycznych przypadkach dochodzi wtedy do zatrucia czadem, pożarów lub innych niebezpiecznych wydarzeń. Kiedy na ogrodzie pojawiają się ludzie bezdomni, zarządy ROD każdorazowo mają obowiązek zawiadomić policję i odpowiednie służby miejskie, aby zapobiegać takim tragediom w przyszłości. Krajowa Rada uznaje takie działanie za konieczne i pożądane, ponieważ podejmowane są w celu ochrony życia i zdrowia tych ludzi oraz mienia działkowców.

Do drugiej grupy, która jest znacznie liczniejsza należą niestety ludzie, świadomie budujący domy, których nie można już określić mianem altany, przystosowane do całorocznego zamieszkiwania i wyposażone we wszystkie możliwe udogodnienia. Niepokojące jest to, że w zdecydowanej większości przypadków było to rezultatem świadomych działań osób, które kierują się prywatnymi interesami i umyślnie naruszają przepisy, aby poprawić swoją sytuację finansową. Wynajmują własne mieszkania, aby czerpać z tego dochody, lub przekazują je dzieciom, a sami przeprowadzają się do altan. Osoby te korzystają ze wszystkich przywilejów, jakie niesie ze sobą posiadanie działki. W związku z tym, że mieszkają w altanach nie ponoszą takich obciążeń finansowych, jak osoby mieszkające na normalnych osiedlach. Robią to żerując na innych działkowcach, opłacających solidarnie koszty funkcjonowania ogrodu, które z powodu osób mieszkających stają się coraz wyższe.

Budowanie ponadnormatywnych altan i zamieszkiwanie w nich jest bardzo często tylko wstępem do kolejnych naruszeń przepisów. Niektórzy posuwają się nawet do tego, że prowadzą na działce działalność gospodarczą. Wykorzystują do tego celu infrastrukturę ogrodową, która niszczy ze względu na niewłaściwe użytkowanie. Mamy również przykłady, że użytkuje się altany działkowe jako pensjonaty i prowadzi w nich wynajem pokoi w celach zarobkowych. Takie sytuacje mają miejsca szczególnie na terenach atrakcyjnych turystycznie, zwłaszcza na Mazurach, nad morzem, w górach. Altany te zaczęły być użytkowane niemal jak ośrodki wczasowe także dla naszych zachodnich sąsiadów. Krajowa Rada uznaje takie działania za niedopuszczalne.

Reasumując powyższe, Krajowa Rada PZD stwierdza, że w zdecydowanej większości przypadków zamieszkiwanie na działce jest rezultatem świadomych działań. Niemniej jednak Związek bardzo ostrożnie podchodzi do każdego przypadku i rozpatruje go indywidualnie, biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności. Nie ulega jednak wątpliwości, że w każdej opisanej wyżej sytuacji zachowanie tych osób stanowi naruszenie prawa. Prawo nie pozwala na to, aby działki były przekształcane w gospodarstwa domowe lub prywatne przedsiębiorstwa. Działki mają pełnić rolę określoną ustawą o ROD, a nie rozwiązywać problemy mieszkaniowe społeczeństwa.

Do Krajowej Rady PZD wpływa wiele skarg na osoby mieszkające na działkach. Działkowcy, którzy przestrzegają przepisów wyrażają swój sprzeciw w związku z budownictwem ponadnormatywnym i zamieszkiwaniem w ROD. Skarżą się między innymi

na zanieczyszczanie środowiska, niszczenie alejek ogrodowych, hałaśliwe i dokuczliwe zachowanie osób mieszkających na działkach. W listach i emailach nadsyłanych do Krajowej Rady PZD, a także poprzez umieszczanie komentarzy w serwisach społecznościowych i portalach internetowych, apelują do wszystkich struktur Związku, zaczynając od zarządów ROD poprzez okręgowe zarządy, aż po samą Krajową Radę o stanowczą reakcję na takie naruszenia i podjęcie odpowiednich działań zapobiegającym powstawaniu dalszych nieprawidłowości.

Krajowa Rada nie może pozostać głucha na skargi działkowców, którzy postępują zgodnie z prawem. W tym celu podjęła uchwałę Nr 1/IV/2015 w sprawie *budownictwa ponadnormatywnego i zamieszkiwania na terenie działek w ROD*, w której dała wyraźne wskazówki dla zarządów ROD i okręgowych zarządów, jak należy postępować w takich przypadkach.

Krajowa Rada ponownie przypomina, że obowiązkiem zarządów ROD wynikającym wprost z ustawy jest zgłaszanie do właściwego organu administracji publicznej, jakim jest Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego każdego przypadku, w którym działkowiec wybudował, rozbudował lub nadbudował altanę z naruszeniem obowiązującego prawa. Organ administracji państwowej ma obowiązek zbadać sprawę i wydać decyzję zgodnie z kompetencjami.

Osoby świadomie łamiące prawo, budujące domy na działkach w celach mieszkaniowych dążą do przejęcia władzy w ogrodzie. Obecnie w Poznaniu nagłaśniają ten temat, fałszywie przedstawiają swoją prawdziwą sytuację materialną i próbują wymusić na organach administracji publicznej i państwa zmianę prawa, zalegalizowanie domów na działkach i zamieszkiwanie w nich.

Krajowa Rada PZD w przyjętej uchwale, o której wyżej mowa, wyraźnie stwierdziła, że osoby które w rażący sposób łamią prawo nie mogą być w organach PZD na żadnym szczeblu, ale także nie powinny być członkami naszego stowarzyszenia, bo ich działanie jest sprzeczne z interesem działkowców, ogrodów i Związku.

Krajowa Rada PZD stwierdza, że jakkolwiek zmiana prawa sankcjonująca budowanie domów mieszkalnych na działkach w ROD i zamieszkiwanie w nich prowadzić będzie do zaprzepaszczenia idei ogrodnictwa działkowego, w której nie ma miejsca ani na domy ani na osiedla mieszkaniowe. Podstawowe funkcje działki i rodzinnego ogrodu działkowego nie zmieniły się od czasu powstania tego ruchu w Europie. Zmiana tych funkcji w kierunkach proponowanych przez osoby łamiące prawo oznaczałaby koniec ogrodnictwa działkowego w Polsce i pozbawienie blisko miliona polskich rodzin możliwości wypoczynku, posiadania skrawka ziemi do swojej dyspozycji, produkcji warzyw i owoców, ale również zaprzepaszczenie wszystkie funkcji, jakie wypełniają ROD dla społeczności lokalnej. Tego typu działania odbiorą również następnym pokoleniom możliwość otrzymania działki na dotychczasowych, bardzo korzystnych warunkach finansowych.

Krajowa Rada

Polskiego Związku Działkowców

Warszawa, dnia 19 lutego 2016 r.