

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 ogrodnich na własne potrzeby. Ważnym celem istnienia rodzinnych ogrodów jest podnoszenie standardów ekologicznych otoczenia, z czym klóci się budowa całorocznego domu i zamieszkiwanie w nim. Z doświadczeń PZD wynika, że w zdecydowanej większości przypadków ponadnormatywne altany służą do całorocznego zamieszkiwania.

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).