

W ramach prac nad nowym regulaminem, powołana przez PZD komisja, złożona z praktyków działających w ogrodach i prawników, rozpatrzyła kilkaset propozycji zgłoszonych przez działkowców i zarządy ROD. Dzięki temu dokument przyjęty przez KR PZD nie tylko odpowiada wymogom prawa i jest zgodny z przeszło 100-letnią tradycją ogrodów działkowych w Polsce, ale również wychodzi na przeciw oczekiwaniom działkowców.

Dobre prawo sąsiedzkie Regulamin odnosi się do najistotniejszych zagadnień związanych z funkcjonowaniem ROD oraz zagospodarowywaniem i korzystaniem z działki. O znaczeniu jego zapisów wie każdy, kto miał styczność z ogrodami. Dotyczy to zwłaszcza reguł określających relacje z najbliższymi sąsiadami. W ogrodach, w których nierzadko jest po kilkaset działek, precyzyjne określenie zasad ich zagospodarowania i użytkowania to konieczność. Doświadczenia wypracowane przez kilka pokoleń dowodzą, że aby móc korzystać ze swej działki, każdy z działkowców musi się też poddać pewnym ograniczeniom. Temu właśnie służą zapisy dotyczące sposobu prowadzenia nasadzeń, lokalizowania altan i ich rozmiarów, czy też zasad wjazdu samochodów. Godząc się na pewne ograniczenia, zyskujemy pewność, że postępowanie innych nie będzie zakłócało naszego czasu na działce.

Warto pamiętać, że przestrzeganie regulaminu można egzekwować na drodze sądowej. Wprawdzie większość sporów sąsiedzkich jest rozwiązywana w ogrodach na drodze polubownych postępowaniach, ale zdarza się, że strony konfliktu idą do sądu. Wówczas podstawą wyroku są właśnie postanowienia regulaminu. Ponadto – choć oczywiście nie zdarza się to zbyt często – uporczywe łamanie regulaminu może stanowić przesłankę wypowiedzenia prawa do działki (art. 36 ustawy o ROD).

DO CZEGO SŁUŻY DZIAŁKA?

Według regulaminu ROD działka jest podstawową jednostką przestrzenną w ogrodzie. Jej powierzchnia nie może przekraczać 500 m². Jest przeznaczona do zaspokajaniu potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodnich, wypoczynku i rekreacji (§ 5 ust. 1). Wynika stąd, że jest specyficznym świadczeniem socjalnym zapewniającym możliwość godnego wypoczynku i rekreacji oraz dostęp do tanich, zdrowych warzyw i owoców. Jest to zasadnicza funkcja działki. W celu jej realizacji działkowiec może zagospodarować i wyposażać ją w odpowiednie obiekty i urządzenia, ale tylko według zasad określonych w przepisach i regulaminie (§ 39). Zasadniczo działkowiec może korzystać ze swojej działki w granicach wyznaczonych przez jej cele. A zatem niedopuszczalne jest każde wykorzystanie działki, które nie jest bezpośrednio związane z prowadzeniem upraw ogrodnich, wypoczynkiem lub rekreacją. Dotyczy to w szczególności prowadzenia działalności gospodarczej oraz zamieszkiwania (§ 6 ust. 1). Są to najbardziej jaskrawe przykłady wykorzystywania działki w ROD w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem. Pozostałe ograniczenia w tym zakresie normuje regulamin, który w ten sposób chroni właściwy charakter i rolę działek rodzinnych.

CO MOŻE BYĆ NA DZIAŁCE?

Działka może być wyposażona tylko w urządzenia wymienione w regulaminie (§ 41). Jeśli coś nie jest wymienione, nie może być tego na działce. Na działce mogą być: altana, szklarnia, tunel foliowy, okna inspektowe, studnia, sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna, zbiornik na nieczystości ciekłe, oczko wodne, basen, brodzik, pergole, trejaże, murki kwiatowe, ogródek skalny, kącik wypoczynkowy, piaskownica, huśtawka i podobne urządzenia rekreacyjne. Na działce obowiązkowo musi znajdować się kompostownik (§ 42). Regulamin zawiera szczegółowe przepisy regulujące budowę i usytuowanie poszczególnych elementów infrastruktury, ale należy też pamiętać, że przy niektórych urządzeniach konieczne jest stosowanie się do przepisów powszechnie obowiązujących – np. zbiornik na nieczystości ciekłe (§ 43).

Działka może być też ogrodzona (§ 51), ale ogrodzenie nie może być wyższe niż metr, musi być ażurowe i nie może być zakończone ostrymi elementami ani drutem kolczastym. Ogrodzeniem może być żywopłot, ale na granicy z sąsiadami musi być jego pisemna zgoda. Wysokość żywopłotu jako ogrodzenia nie może przekraczać 1 m, wyjątkowo na granicy działki będącej granicą ogrodu – nie może przekraczać 2 m (§ 52).

Zgodnie z regulaminem zakazane jest stawianie szop, komórek, toalet wolnostojących (lub typu TOI TOI), klatek dla zwierząt, gołębników wolnostojących, murowanych grilli itp. (§ 68 pkt 4) lub. Jeśli działka jest wyposażona w altanę, nie można na niej stawiać żadnych przyczep campingowych i tym podobnych obiektów.

ALTANA - BUDOWA I MODERNIZACJA

Regulamin ROD w ślad za ustawą *Prawo budowlane* i ustawą o ROD wskazuje w § 44 warunki, jakie musi spełniać altana działkowa. Jej dopuszczalna powierzchnia i wysokość wynikają z art. 2 pkt. 9a ustawy o ROD, a ustawa *Prawo budowlane* w art. 29 stwierdza, że tylko takie altany, które spełniają ustalone warunki, nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. Pamiętajmy więc, że:

- altana jest wolnostojącym budynkiem rekreacyjno-wypoczynkowym;
- jej dopuszczalna powierzchnia mierzona po obrysie ścian zewnętrznych wynosi **35 m²**. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, jeśli ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²;
- wysokość altany przy dachu stromym nie może przekraczać 5 m, a przy innym kształcie dachu – 4 m.

Zamierzając budować, rozbudować, nadbudować altanę musimy:

- powiadomić o tym na piśmie zarząd ROD, załączając rysunek uwzględniający powierzchnię, wysokość i usytuowanie altany względem granic działki;
- przestrzegać zasady, że odległość altany od każdej granicy działki nie może być mniejsza niż 3 m. Wyjątkiem są tu ROD, których plan zagospodarowania posiada zaznaczone już miejsca lokalizacji altan (informację uzyskamy w zarządzie ROD). Nie wolno wybudować altany bliżej niż 3 m od granicy działki, nawet jeśli zgodzi się na to sąsiad.

Konsekwencje Wybudowanie na działce obiektu z naruszeniem przepisów prawa wiąże się z negatywnymi konsekwencjami. Działkowiec zobowiązany jest do usunięcia stwierdzonych przez zarząd ogrodu nieprawidłowości, a nawet do rozebrania rozbudowanej altany, jeśli naruszenia nie mogą zostać w inny sposób usunięte. Zarząd ROD ma ustawowy obowiązek zgłoszenia do właściwego organu nadzoru budowlanego każdego przypadku budowy lub rozbudowy altany ponad dopuszczalne rozmiary. Jeśli ten organ stwierdzi naruszenie prawa, wówczas będzie to przesłanką do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

Warto wiedzieć, że... Działkowcowi, który nie respektuje obowiązujących przepisów prawa, nie będzie przysługiwało wynagrodzenie za obiekty wybudowane niezgodnie z prawem w przypadku wygaśnięcia prawa do działki lub odszkodowanie przy likwidacji ogrodu.

NASADZENIA

Ponieważ działki są dość małe, szczególnie ważne jest przestrzeganie zasady aby nie sadzić na niech roślin silnie rosnących. Wysokie drzewa zacienią działkę własną oraz uprawy sąsiadów, co przeszkadza w spokojnym korzystaniu z wypoczynku na świeżym powietrzu. Również korzenie zbyt wysokich drzew lub tych posadzonych zbyt blisko ogrodzenia mogą uniemożliwić uprawę roślin w sąsiedztwie. Aby zminimalizować konflikty w tym zakresie Regulamin ROD w Rozdziale V ściśle określa zasady sadzenia roślin.

Owocowe Spośród drzew należy wybierać te słabo rosnące i karłowe oraz sadzić je co najmniej 2 m od granicy działki, ale morele – 3 m, czereśnie i orzech włoski – 5 m (formy szczepione na podkładach słabo rosnących – 3 m). Krzewy – 1 m od granicy działki, leszczyny – 3 m.

Ozdobne Spośród drzew ozdobnych można sadzić jedynie te słabo rosnące i to w odległości co najmniej 2 m od granic działki, ale jeśli ich wysokość nie przekroczy 2 m, to można je posadzić bliżej – 1 m od granicy. Krzewy silnie rosnące można sadzić co najmniej 2 m od granic działki, a słabo rosnące i płożące iglaki – 1 m. W odległości 2 m od granicy wysokość drzew i krzewów ozdobnych nie powinna osiągać więcej niż 3 m.

To ważne Gałęzie żadnych roślin uprawianych na działce nie mogą przerastać poza jej granicę. W przeciwnym razie sąsiad może je obciąć, o ile wcześniej wyznaczył właścicielowi roślin odpowiedni termin do ich usunięcia.

HODOWLA ZWIERZĄT

Na działce w ROD możliwe jest prowadzenie hodowli wyłącznie gołębi, kur lub królików (§58). Dopuszczalną liczbę zwierząt określa zarząd ROD uwzględniając m.in. aby nie zakłócało to korzystania z działek innym. Z tych względów wszelkie hodowle prowadzone w ROD nie mogą być liczne. O ile zgoda na hodowanie kur i królików wynika wprost z regulaminu, to warunkiem prowadzenia hodowli gołębi jest uzyskanie zgody walnego zebrania ROD. Hodowane zwierzęta powinny być przechowywane w klatkach, które muszą stanowić integralną część altany (powierzchnia klatek wliczana do powierzchni altany). Chów dopuszczonych gatunków jest możliwy wówczas, jeśli inne przepisy, w tym przepisy prawa miejscowego, tego nie zabraniają.

Pszczoły Na terenie ROD możliwe jest prowadzenie hodowli pszczół (§ 37). Warunkiem jest zgoda walnego zebrania. Wówczas zarząd ROD ma obowiązek wygospodarowania na zbiorową pasiekę wydzielonego miejsca na uboczu ogrodu. Ule tam umieszczone muszą być odizolowane od pozostałej części ogrodu ze względów bezpieczeństwa wysokim żywopłotem lub ekranem (3 m).

Czy wiesz, że... regulamin ROD zabrania stałego utrzymywania na działce psów i kotów. Można przyprawdzać tu swoich pupili, jednak muszą one razem z właścicielami każdorazowo opuszczać teren ROD.

ZASADY USUWANIA DRZEW

Kwestię wycinki drzew z terenów ROD normuje przede wszystkim ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i ustawa o ROD. Natomiast regulamin ROD jedynie przypomina najważniejsze zasady w tym zakresie.

Bez zezwolenia Działkowcy bez zezwolenia mogą usuwać wszelkie krzewy. Nie jest wymagane zezwolenie na usuwanie niektórych drzew, a w szczególności:

- drzew owocowych;
- drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 35 cm (dotyczy topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej, platanu klonolistnego) lub 25 cm (u pozostałych gatunków drzew).

Z zezwoleniem Na usunięcie pozostałych kategorii drzew ozdobnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, które wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Zezwolenie wydawane jest na wniosek działkowca, jeżeli istnieje potrzeba usunięcia drzewa z działki. Poności się za to zazwyczaj opłatę, lecz działkowcy będą zasadniczo z niej zwolnieni.

To ważne Naruszenie określonych zasad wiąże się wymierzeniem administracyjnej kary pieniężnej, która generalnie wynosi tyle, ile dwukrotna opłata za usunięcie drzew. Zanim więc przystąpimy do wycięcia drzewa z działki, upewnijmy się, czy spełniliśmy wszystkie obowiązki, aby niepotrzebnie nie narazić się na sankcje finansowe.

INFRASTRUKTURA OGRODOWA

Infrastrukturę ogrodu stanowią urządzenia służące do wspólnego używania przez działkowców oraz prawidłowego funkcjonowania ROD. Zaliczamy tu: ogrodzenie zewnętrzne ogrodu, aleje i drogi, miejsca postojowe, place gospodarcze, place zabaw, budynki (np. dom działkowca, magazyn),

hydrofornie, sieć wodociągową, energetyczną, a także pasy zieleni ochronnej i zieleń rosnącą na terenach ogólnych (§ 31 ust. 1). Nadzór nad zagospodarowaniem ogrodu sprawuje zarząd ROD (§ 38), który jest także zobowiązany do zapewnienia funkcjonalności ciągów komunikacyjnych (§ 34). Zagospodarowanie ROD winno być zgodne z planem zagospodarowania ogrodu. Działkowiec ma prawo zagospodarować działkę, do której ma tytuł prawny, ale nie może ingerować w infrastrukturę ogrodu (§ 68 pkt 11). Nie może więc budować bram i furtek w ogrodzeniu zewnętrznym ogrodu, bądź sadzić żadnych roślin poza terenem swojej działki. Nie można sadzić kwiatów, krzewów i drzew na alejkach wzdłuż działki, nie można ich też usuwać, bo to co jest poza działką nie jest już własnością działkowca (§ 68 pkt 12).

Plan zagospodarowania ogrodu określa także granice poszczególnych działek, a działkowiec nie może ich zmieniać. Nie można powiększać swojej działki o części alejek, terenów wspólnych, pasy zieleni izolacyjnej przy ogrodzeniu zewnętrznym ogrodu. Takie działanie jest ingerencją w infrastrukturę ogrodową, a więc jest sprzeczne z prawem. Sąsiadujący ze sobą działkowcy nie mogą też porozumiewać się w sprawie przesuwania granicy działki. Granice działki winny być trwałe oznakowane i zgodne z planem zagospodarowania ogrodu (§ 40). Zasada jest prosta – działkowiec gospodaruje na swojej działce, infrastruktura ogrodu to wyłączna domena zarządu ROD.

ZAKAZ SPALANIA

W trosce o środowisko naturalne, a także zdrowie działkowców i mieszkańców miast regulamin (§ 68 pkt 5) wprowadził całkowity zakaz spalania na terenie ROD wszelkich odpadów i resztek roślinnych. Polska to kraj o najbardziej zanieczyszczonym powietrzu w Europie. Próba zmiany tej sytuacji jest nowelizacja ustawy Prawo ochrony środowiska, czyli tzw. ustawa antysmogowa, która wyposaża władze samorządowe w narzędzia, pozwalające walczyć o lepsze powietrze w Polsce. Obecnie wiele samorządów wprowadziło już całkowity zakaz spalania i palenia otwartych ognisk na swoim terenie. Zakaz spalania wprowadzony w regulaminie ROD odpowiada wymaganiom tzw. ustawy antysmogowej, uchwałą samorządów, a także oczekiwaniom mieszkańców miast. Zarządy ogrodów i działkowcy powinni mieć świadomość, że spalając cokolwiek na działce, mimo wyraźnego zakazu, łamią przepisy i działają nie tylko na własną szkodę, ale przede wszystkim na szkodę całej społeczności działkowej.

WJAZD DO ROD

Przepisy zawarte w § 70 dotyczące umożliwienia wjazdu na teren ROD pojazdem mechanicznym zostały wprowadzone jako udogodnienie dla niepełnosprawnych działkowców. Ich celem jest umożliwienie dotarcia na działkę osobom, które nie mogą tego uczynić samodzielnie. Skorzysta z tego uprawnienia mogą wyłącznie osoby, których niepełnosprawność została potwierdzona odpowiednim orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS, wydanym w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o *rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych*, mające jednocześnie trudności w samodzielnym poruszaniu się. Oznacza to, że taka osoba nie jest w stanie przemieszczać się, bez pomocy osoby trzeciej lub przyrządu rehabilitacyjnego.

Regulamin ROD w § 68 pkt. 6 zabrania wjazdu na teren ogrodu osobowymi pojazdami mechanicznymi bez zgody walnego zebrania. Wyjątki od tej zasady stanowią dwie sytuacje: wjazd pojazdów mechanicznych dowożących do działki nawozy, materiały budowlane itp. wyłącznie na zasadach określonych przez zarząd ROD oraz opisany wyżej przywilej wynikający z § 70.

CZEGO JESZCZE ZABRANIA SIĘ W ROD?

- Zanieczyszczania działek, alejek, dróg, rowów, terenów przylegających do działki oraz otoczenia ogrodu wszelkimi odpadami, w tym pochodzącymi z działki, np. gałęzie, chwasty (§ 68 pkt 1);
- wrzucania do ogrodowych pojemników na śmieci części roślin oraz nie pochodzących z działki odpadów komunalnych (§ 68 pkt 2);

- gromadzenia i przechowywania na działce przedmiotów niepotrzebnych do uprawy (korzystania z działki), a obniżających jej estetyczny wygląd, a także wszelkich odpadów (§ 68 pkt 3);
- parkowania na terenie ROD, poza wyznaczonymi do tego celu miejscami postojowymi, wszelkich pojazdów mechanicznych bez zgody walnego zebrania ROD (§ 68 pkt. 7);
- mycia i naprawiania na terenie ROD (także na miejscach postojowych) wszelkich pojazdów mechanicznych (§ 68 pkt 8);
- prowadzenia na działce uprawy jednorodnej o charakterze produkcyjnym (§ 68 pkt 13);
- uprawy maku oraz innych roślin, których uprawa jest zakazana na terenie RP (§ 57);
- stwarzania zagrożeń lub utrudnień w korzystaniu z działek przez sąsiadów (§ 59);
- naruszania zasad współżycia społecznego (§ 9 ust. 2 pkt 9).

CO JEST JESZCZE WAŻNEGO?

- Regulamin ROD kompleksowo porządkuje korzystanie z działek i ogrodu. Warto przytoczyć jeszcze § 73 zakazujący wstępu na działkę w czasie nieobecności działkowca lub jego rodziny, chyba że chodzi o ratowanie życia lub mienia. Od tej reguły są wyjątki określone w § 74 – działkowiec ma obowiązek udostępnić działkę w celu sprawdzenia stanu zagospodarowania, odczytu liczników i stanu instalacji wodnej i elektrycznej. Osoby upoważnione przez zarząd są uprawnione do wstępu nawet pod nieobecność działkowca, jeśli został on zawiadomiony na piśmie na co najmniej 7 dni przed terminem.
- Regulamin odpowiada też na sytuacje życiowe (§ 79). W przypadkach uzasadnionych, np. długotrwałą chorobą, zarząd ROD, na wniosek działkowca, może wyrazić zgodę na ustanowienie opiekuna działki na okres do dwóch lat. Opiekun nie nabywa tytułu do działki, a działkowiec odpowiada za skutki opieki.
- Działkowiec odpowiada za działania i szkody wyrządzone przez osoby przebywające za jego zgodą na działce i w ROD (§ 80).
- Działkowiec ma obowiązek zgłaszania do zarządu na piśmie zmiany danych osobowych, szczególnie miejsca zamieszkania i adresu do korespondencji (§ 81). Ponosi odpowiedzialność za skutki niezgłoszenia tych zmian, bo np. korespondencję do działkowca będzie się traktowało jako doręczoną.
- W uzasadnionych przypadkach, w szczególności związanych ze złym stanem technicznym sieci, niemożliwością zapobieżenia kradzieży energii elektrycznej, zarząd może podjąć decyzję o czasowym jej wyłączeniu w okresie jesienno-zimowym, a walne zebranie może wręcz zobowiązać zarząd do wyłączania energii w tym okresie (§ 75).