



Polski Związek
Działkowców

Prawidłowe zagospodarowanie działki zgodne z Regulaminem ROD



KURS DLA NOWYCH DZIAŁKOWCÓW

Zagospodarowanie działki

Działka może być wyposażona w urządzenia tj.:

- Altana
- Szklarnia
- Tunel foliowy
- Okno inspektowe
- Kompostownik
- Zbiorniki wodne tj.: basen, brodzik, oczko wodne
- Małą architekturę tj.: pergola, trejaż, murki kwiatowe, ogródki skalne, kącki wypoczynkowe, piaskownicę, huśtawkę i inne urządzenia rekreacyjne
- Dostęp do infrastruktury : sieć wodociągową i sieć elektryczną



1. Altana

Wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję położony na terenie ROD. Budynek może być podpiwniczony. Altana powinna być funkcjonalna i estetyczna, spełniać warunki do wypoczynku.

- Usytuowanie na działce: odległość od granic działki **nie mniejsza niż 3 m**
- Dopuszczone wymiary:

powierzchnia: do **35 m²** (po obrysie zew.)

wysokość: dach dwuspadowy **do 5 m**, dach płaski **do 4 m**

Użytkownik przed podjęciem prac budowlanych składa w Zarządzie ROD projekt altany wraz z lokalizacją na działce, celem akceptacji.

Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 29 ust. 1 pkt 4.

Altany lokalizowane w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich **nie wymagają pozwolenia na budowę a nawet ich zgłoszenia.**









Altany ponadnormatywne i zamieszkiwanie na działce a prawo

Zgodnie z ustawą o ROD uchwaloną przez Sejm RP 13 grudnia 2013r. :

Art. 12. **Na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej.**

Art. 13. 1. **Na terenie działki nie może znajdować się:**

- 1) altana działkowa niespełniająca wymagań określonych w art. 2 pkt 9a;
- 2) obiekt gospodarczy o powierzchni zabudowy przekraczającej 35 m² oraz o wysokości przekraczającej 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich.

2. W przypadku powzięcia informacji, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę działkową lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, **stowarzyszenie ogrodowe zgłasza naruszenie do właściwego organu administracji publicznej.**

3. Naruszenie stwierdzone przez właściwy organ administracji publicznej stanowi podstawę do rozwiązania umowy w trybie określonym w art. 36 ust. 3.

Art. 13a. 1. Działkowiec może wystąpić do właściwego organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego zgodność wybudowanej altany działkowej z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 9a.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

- 1) aktualny na dzień złożenia wniosku wypis z ewidencji działek, o której mowa w art. 51;
- 2) oświadczenie działkowca o powierzchni zabudowy altany działkowej znajdującej się na jego działce, zawierające również wskazanie powierzchni tarasów, werand lub ganków.

3. Za wydanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, nie pobiera się opłaty skarbowej.

Akty prawne, które na przestrzeni lat kształtowały zakaz zamieszkiwania na działkach i dopuszczalne wymiary altan:

- **Regulamin Pracowniczych Ogrodów Działkowych** uchwalony przez Krajową Radę POD w 1959 r. w § 17 wyrażnie zabraniał stałego zamieszkiwania na działce i w związku z tym budowania pomieszczeń przystosowanych do stałego zamieszkiwania. Już czytając ten zapis można z pełnym przekonaniem stwierdzić, że zakaz zamieszkiwania na działkach nie jest uregulowaniem wprowadzonym w ustawie z 13 grudnia 2013 r., tylko obowiązuje niemal od początku istnienia ogrodów działkowych.
- **Regulamin Pracowniczego Ogrodu Działkowego** uchwalony przez Krajową Radę POD w 1965 r. w § 67 ust. 2 określał, że altana może mieć powierzchnię do 12 m², natomiast w ust. 3 tego paragrafu mówił o tym, że altana nie może być przystosowana do stałego zamieszkiwania.
- Regulamin Pracowniczego Ogrodu Działkowego uchwalony na VIII Krajowym Zjeździe Delegatów w Warszawie 15 listopada 1976 r. w § 70 określił, że powierzchnia zabudowy altany na terenach ogrodów o lokalizacji stałej nie może przekraczać 20 m², a jej wysokość 3 m.
- Regulamin Pracowniczego Ogrodu Działkowego uchwalony w dniu 29 października 1981 r. przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców na podstawie § 72 litera „i” Statutu PZD § 45 stanowił, że powierzchnia altany, w obrysie ścian zewnętrznych, nie może przekraczać: w ogrodach znajdujących się w granicach miast – 20 m², w ogrodach poza granicami miast – 35 m².
- Regulamin Pracowniczego Ogrodu Działkowego uchwalony w dniu 25 listopada 1986 przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców na podstawie § 11.1 Statutu PZD w § 68 określał, że altana w pracowniczym ogrodzie działkowym może mieć powierzchnię: w ogrodach miejskich do 25 m², natomiast w ogrodach podmiejskich do 35 m².
- Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 29 stwierdzała, że pozwolenia na budowę nie wymaga budowa altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach i do 35 m² poza granicami miast.
- Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych w art. 13 ust. 1. wprowadziła zapis, że na terenie działki nie może znajdować się altana, której powierzchnia zabudowy przekracza powierzchnię określoną w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
- **Ustawa o ROD znowelizowała prawo budowlane. Od 19 stycznia 2014r. dopuszczalna powierzchnia zabudowy altany w miastach i poza miastami została zrównana we wszystkich ROD wynosi teraz 35 m².**
- **Regulamin ROD** uchwalony przez Krajową Radę PZD w dniu 1 października 2015 r. w § 7 zakazuje zamieszkiwania na działkach, natomiast w § 44 określa dopuszczalną powierzchnię altany.

2. Taras, weranda, ganek

Do powierzchni zabudowy altany nie wlicza się tarasu, werandy, ganku o ile ich **łącznie powierzchnia nie przekracza 12m²**.



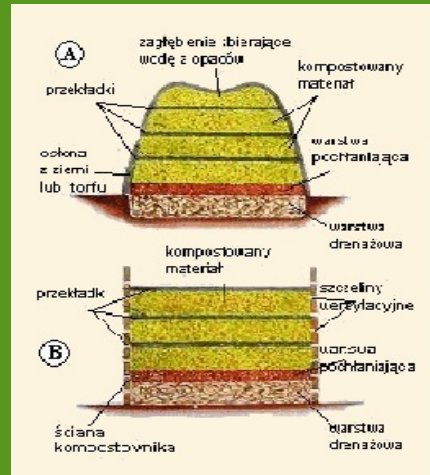
3. Kompostownik

Działka musi być wyposażona w kompostownik

Powinien być umieszczony w zacienionej części działki, w miejscu mało widocznym. Kompostujemy odpady pochodzenia organicznego.

- Usytuowanie na działce: w odległości nie mniejszej niż **1 m** od granic działki.





Spalanie resztek roślinnych na terenie Rodzinnych Ogródów Działkowych PZD

Zgodnie z **Regulaminem ROD (§ 68. pkt 5) działkowcom i innym osobom przebywającym na terenie ROD zabrania się** spalania na terenie ogrodu wszelkich odpadów i resztek roślinnych

Szczegółowe informacje na temat spalania resztek roślinnych uzyskać można w urzędzie dzielnicy/gminy na terenie, której znajduje się Rodzinny Ogród Działkowy.



Na terenie miasta Warszawy, podjęta *Uchwała Nr XXVII/2427/2006, Rady miasta stołecznego Warszawy*, z dnia 22.06.2006 roku, w sprawie ustalenia

Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta stołecznego Warszawy.

Zakaz spalania na terenie nieruchomości odpadów roślinnych pochodzących z zabiegów pielęgnacyjnych i upraw.

Wyciąg z Potencjalnych naruszeń REGULAMINU UTRZYMANIA CZYSTOŚCI I PORZĄDKU NA TERENIE M. ST. WARSZAWY, www.strazmiejska.waw.pl/, z dnia 22.11.2011r.

Osoba wykonująca czynność, spalania poza terenami rozproszonej zabudowy jednorodzinnej oraz terenami rolniczymi (poza instalacjami i urządzeniami) powstałych na terenie nieruchomości odpadów roślinnych pochodzących z zabiegów pielęgnacyjnych i upraw (art. 10 ust. 2 a ustawy w związku z § 11 Regulaminu)

może zostać ukarana mandatem karnym w wysokości od 20 do 500 zł lub wnioskiem skierowanym do sądu o ukaranie.

4. Zbiornik na nieczystości ciekłe

Z zastrzeżeniem warunków określonych w przepisach powszechnie obowiązujących, działka może być wyposażona w zbiornik na nieczystości ciekłe. Odpowiedzialność za warunki sanitarno-higieniczne i ochronę wód gruntowych przed skażeniami ponosi działkowiec. Eksploatacja urządzeń, wywóz nieczystości lub ich utylizacja musi odbywać się na warunkach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.

5. Szklarnia

- Usytuowanie na działce: w odległości nie mniejszej niż **1 m** od granic działki
- Dopuszczone wymiary:
powierzchnia do 25 m²
wysokość do 3 m

Nie może posiadać stałych urządzeń grzewczych. Przy nieestetycznym wyglądzie Zarząd ogrodu może nakazać rozbiórkę.

6. Tunel foliowy

- Usytuowanie na działce: odległość od granic działki **nie mniejsza niż 1 m**
- Dopuszczone wymiary:
powierzchnia tuneli do 20 % całkowitej pow. działki
wysokość do 3 m

W przypadku posiadania **szklarni i tunelów** ich łączna powierzchnia nie może przekraczać **20 % całkowitej powierzchni działki**.

7. Okna inspektowe

- Mogą mieć łączną **powierzchnie do 9 m²**

8. Zbiorniki wodne

Lokalizację i budowę zbiorników wodnych określa instrukcja KR.

- Usytuowanie na działce: (w części rekreacyjnej działki)
basen w odległości co najmniej **2 m od granicy działki**
pozostałe zbiorniki co najmniej **1 m od granicy**
- Zbiorniki znajdujące się na działce mogą mieć łączna **pow. do 15 m²**
basen i brodzik łącznie do **15 m²**
oczko wodne do **10 m²**
- **Głębokość zbiorników do 1 metra.**

Użytkownik przed podjęciem prac budowlanych składa w Zarządzie ROD projekt zbiornika wraz z lokalizacją na działce, celem akceptacji.

9. Pergola, trejaż i inne podpory dla roślin pnących

Usytuowanie na działce: odległość od granic działki **nie mniejsza niż 1 m**

Obiekty wysokie do 2 m usytuowane w odległości **2 m od granicy działki**

10. Ogrodzenie

Nie może przekraczać wys. 1 m oraz powinno być ażurowe.

Zabronione jest instalowanie ostro zakończonych elementów na ogrodzeniu.





11. Żywopłot

Żywopłot może rosnać:

- **na granicy działki za pisemną zgodą użytkownika sąsiedniej działki.**

Wysokość żywopłotu pomiędzy sąsiadującymi działkami ustalają użytkownicy lecz nie może przekraczać **1 m wysokości**

- **na granicy działki z alejką o ile nie przekracza 1 m wys.**
- **na granicy działki stanowiącą granicę ogrodu – do 2 m wysokości.**

Musi być prowadzony tak aby nie przerastał poza granicę działki.







12. Drzewa owocowe

Drzewa owocowe ich gatunki i odmiany **słabo rosnące lub karłowe** sadzić w odległości co **najmniej 2 m od granicy działki**

- **Morela - 3 m od granicy działki**

- **Czereśnia i orzech włoski** nie mniej **niż 5 m od granicy działki,**

- wyjątek stanowią odmiany **szczepione na podkładkach karłowych** i można je sadzić w **odległości 3 m** od granicy działki

13. Krzewy owocowe

Krzewy owocowe sadzimy w odległości nie mniejszej niż **1 m** od granicy działki.

Leszczyna w odległości **3 m** od granicy działki.

14. Drzewa ozdobne

(w tym iglaste gatunki i formy słabo rosnące)

- **Drzewa ozdobne,** ich gatunki i odmiany **słabo rosnące lub karłowe** sadzić w odległości co **najmniej 2 m od granicy działki.**

- Dopuszcza się sadzenie w odl. **1 m od granicy** jeżeli wys. nie **przekracza 2 m.**

15. Krzewy ozdobne



silnie rosnące sadzić w odl. **co najmniej 2 m** od granic działki
słabo rosnące oraz **płożące formy iglaków** można sadzić w odległości **co najmniej 1 m** od granic działki.

Członek PZD zobowiązany jest do **cięcia prześwietlania drzew i krzewów** w taki sposób **by gałęzie nie przerastały poza granice działki.**

- Członek PZD zobowiązany jest **do zwalczania chorób i szkodników** na użytkowanej działce. Można stosować chemiczne zabiegi ochrony roślin wyłącznie preparatami wg. doboru ustalonego przez KR na dany rok, pod warunkiem zachowania wszelkich zasad bezpieczeństwa dla ludzi i upraw na własnej działce jak i działkach sąsiednich.
- Na terenie ROD obowiązuje **całkowity zakaz uprawy maku** oraz innych roślin, których uprawa jest **zakazana na terenie Rzeczpospolitej Polskiej.**
- **Hodowla zwierząt** jest dopuszczalna jedynie dla: **gołębi, kur, królików i pszczół.** Hodowla gołębi wymaga zgody walnego zebrania i nie może być prowadzona w odległości do 5 km od granicy lotniska stosownie do wymogów określonych w ustawie – Prawo lotnicze. Hodowla pszczół może być prowadzona wyłącznie w zbiorowej pasiece. Dopuszczalną **liczbę zwierząt określa Zarząd ROD.** Pomieszczenia dla zwierząt stanowią integralną część altany, wliczane są do jej normatywnej powierzchni.

Usuwanie drzew

Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody

ROZDZIAŁ IV. Ochrona terenów zieleni i zadrzewień

Od 1 stycznia 2017 r. **działkowiec może bez zezwolenia dokonać wycinki drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza:**

100 cm – w przypadku topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej oraz płatanu klonolistnego;

50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew.

Zmieniły się też zasady usuwania krzewów. Działkowiec może teraz bez zezwolenia usunąć krzew lub krzewy rosnące w skupisku o powierzchni do 25 m².

Nie ma już znaczenia wiek krzewu, lecz powierzchnia, jaką krzewy zajmują.

Niezmiennie pozostają zasady wycinki drzew i krzewów owocowych; działkowcy nadal mogą je usuwać z działki bez konieczności uzyskiwania zezwolenia organu administracji.

Istotną jest też, że jeśli działkowiec przed 1 stycznia 2017 r. złożył wniosek do wójta, burmistrza lub prezydenta o pozwolenie na wycinkę drzewa lub krzewów rosnących na jego działce i do końca 2016 r. decyzja w tej sprawie albo nie została wydana, albo jeszcze nie stała się ostateczna – stosuje się znówelizowane, korzystniejsze dla działkowców przepisy.

Posiadacz nieruchomości ponosi opłaty za usunięcie drzew lub krzewów. Opłatę za usunięcie drzew ustala się na podstawie stawki zależnej od obwodu pnia oraz rodzaju i gatunku drzewa.

Nie pobiera się opłat za usunięcie drzew:

Z terenów zieleni komunalnej, z parków gminnych, z **ogrodów działkowych** i z zadrzewień, w związku z zabiegami pielęgnacyjnymi drzew i krzewów

Wójt, burmistrz, prezydent wymierza administracyjną karę pieniężną za suwanie drzew lub krzewów bez wymaganego zezwolenia.

Usuwanie drzew

Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody
ROZDZIAŁ IV Ochrona terenów zieleni i zadrzewień (Art.
78 – 90.)

Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta na wniosek :

1) posiadacza nieruchomości – za zgodą właściciela tej nieruchomości;

1a. Zgoda właściciela nieruchomości o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie jest wymagana w przypadku wniosku złożonego przez użytkownika wieczystego.

Właściciel nieruchomości – Gmina lub Skarb Państwa

Posiadacz nieruchomości; użytkowanie zwykłe lub wieczyste - PZD

Polski Związek Działkowców , organy: Krajowa Rada PZD – Okręgowy Zarząd Mazowiecki PZD – Zarząd Rodzinnego Ogrodu Działkowego PZD

Przepisy porządkowe



Członek PZD zobowiązany jest :

- dbać o estetyczny wygląd działki i ogrodu
- nie zakłócać spokoju sąsiadom
- utrzymywać w czystości drogi, aleje, rowy melioracyjne (gdy przylegają do działki)

Członkowi PZD zabrania się :

- stawiania szop, komórek, toalet wolnostojących, klatek itp.
- spalania na terenie ogrodu wszelkich odpadów oraz wypalania traw
- wjazdu na teren ROD osobowymi pojazdami mechanicznymi bez zgody walnego zebrania
- parkowania na terenie ROD poza wyznaczonymi do tego miejscami postojowymi wszelkich pojazdów mechanicznych bez zgody walnego zebrania,
- mycia i naprawiania wszelkich pojazdów mechanicznych na terenie ROD, a także na miejscach postojowych

Dziękuję za uwagę :-)