

Działkowcy zwierają szeregi

Strach o altanki

Ledwo co działkowcom udało się zażegnać niebezpieczeństwo utraty użytkowanych przez siebie ogrodów działkowych, a już mają kolejne zmartwienie. Boją się o swoje altany, nieodzowny element zagospodarowania każdej działki. Pojawiła się bowiem realna groźba, że zostaną uznane za samowole budowlane i trzeba będzie je zburzyć.

SĄD ZDEFINIOWAŁ

Wszystko za sprawą orzeczenia sądu administracyjnego w Warszawie. Zdefiniowane w nim zostało to, czym jest altana ogrodowa. I okazuje się, że prawie żadna z ponad 900 altan wybudowanych w całej Polsce nie spełnia wymogów tej definicji. A jeśli nie spełniają, to powstały niezgodnie z prawem i trzeba je uznać za budowlane samowole - tak w skrócie można przedstawić stanowisko warszawskiego sądu.

Chodzi o to, że każdy działkowiec może wybudować na swojej działce budynek rekreacyjno-gospodarczy, zwany popularnie altaną. Co najważniejsze, może to zrobić bez konieczności uzyskania na taki obiekt zezwolenia budowlanego. Istotne jest - wynika to z przepisów prawa budowlanego - aby budynek miał maksymalnie 35 metrów kwadratowych powierzchni (dawniej było to 25 metrów), a jego wysokość wynosiła maksymalnie 4 metry w przypadku dachu płaskiego lub 5 metrów w przypadku dachu dwuspadowego. Prawo budowlane nie mówi nic o tym jak obiekt taki ma wyglądać ani z czego może być zbudowany. Tymczasem sąd administracyjny, rozpatrując wiosną tego roku odwołanie jednego z działkowców od decyzji nakazującej rozbiórkę altany nie spełniającej zdaniem nadzoru wymogów ustawy, pokusił się przy okazji na zdefiniowanie

czym jest altana ogrodowa. Przyjął definicję encyklopedyczną, z której wynika, że altana to budynek o lekkiej konstrukcji, często ażurowej, stawiany w ogrodzie, przeznaczony do wypoczynku oraz ochrony przed słońcem i deszczem.

Problem polega na tym, że prawie wszystkie altany stawiane przez działkowców to solidne budynki wykonane z trwałych materiałów jak drewno, cegła i beton, przypominające swym wyglądem bardziej małe domy mieszkalne niż to, co sąd administracyjny miał na myśli.

BLADY STRACH

Na działkowców padł błąd strach. Decyzja sądu może bowiem oznaczać dla nich kłopoty. Choć inspektorzy nadzoru budowlanego uspokajają, że w Polsce prawo nie opiera się na precedensach. Wyrok sądu administracyjnego dotyczy konkretnego przypadku i nie można go automatycznie przenosić na inne sprawy. Prawo budowlane nie precyzuje jak altana ogrodowa ma wyglądać. Stąd też ci, których budynki spełniają ustawowe kryteria (powierzchnia, wysokość), mogą spać spokojnie. Działkowcy wolą jednak dmuchać na zimne. Boją się bowiem, że niekorzystne dla nich orzeczenie sądu może otworzyć prawdziwą puszkę Pandory, czyli lawinę spraw o uznanie ich altan za budowlane samowole. Poza tym obawiają się, że prędzej czy później może to doprowadzić

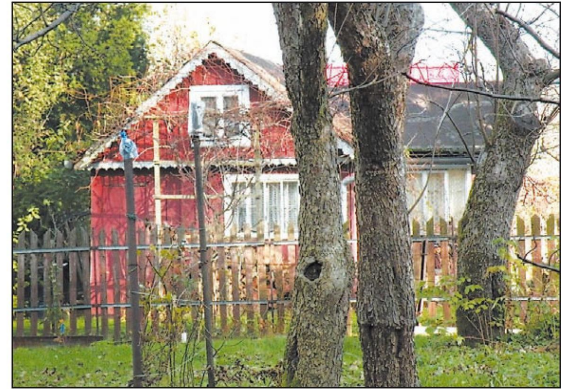
do zmian w prawie budowlanym, sankcjonujących stanowisko sądu. Dlatego postanowili działać.

PROPOZYCJA ZMIAN

W październiku do Sejmu wpłynął projekt zmian w ustawie Prawo budowlane, pod którym podpisało się ponad 700 tysięcy działkowców.

Propozycja działkowców sprządza się w gruncie rzeczy do tego, aby w polskim ustawodawstwie - tłumaczy Kazimierz Chmiel, szef bielskiej delegatury Polskiego Związku Działkowców - znalazło się pojęcie „altana działkowa”, rozumiane jako wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy, położony w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35 metrów kwadratowych oraz wysokości 5 metrów przy dachach stromych i do 4 metrów przy dachach płaskich. To, z czego taki budynek jest zbudowany i jaką posiada konstrukcję, nie miałyby znaczenia.

Działkowcy nie chcą chronić budynków, które nie spełniałyby wymienionych w ustawie kryteriów wielkości. Wręcz przeciwnie, chcą z nimi walczyć. Proponują bowiem, aby w ustawie znalazł się zapis, że na terenie działki nie może znajdować się altana lub budynek gospodarczy o powierzchni przekraczającej dozwolone gabaryty. A w przypadku gdyby ktoś taki budynek wybudował, stowarzyszenie działkowców ma obowiązek zgło-



Niektóre altanki zdumiewają wielkością.

nić ten fakt organowi administracji publicznej. Czyli donieść na łamiącego prawo działkowca do nadzoru budowlanego.

Nie jest bowiem tajemnicą, że wiele altan - powstałych zwłaszcza w ostatnich latach - rozrosło się do ogromnych rozmiarów. Są to w praktyce domki letniskowe, nierzadko piętrowe, o powierzchni zabudowy znacznie przekraczającej dozwolone 35 metrów kwadratowych. Zdarza się nawet, iż służą swym właścicielom przez znaczną część roku jako domy mieszkalne. Bez względu na to, jak by altanę definiować, takiego budynku za nią uznać nie sposób.

ALTANY CZY DACZE ?

W stawianiu takich dacyz przodowali na Podbeskidziu głównie mieszkańcy Śląska - tłumaczy Kazimierz Chmiel. Modne wśród Ślązaków stało się bowiem posiadanie działki na terenie któregoś z urokliwych położonych rodzinnych ogro-

dów działkowych, w Ustroniu, Wiśle czy Bielsku-Białej. Po to tylko, aby wybudować na tym kawałku ziemi domek letniskowy. Nie ma się czemu dziwić. Zdobyć na zasadach rynkowych działki rekreacyjnej w takim podgórskim rejonie i późniejsze wybudowanie dacyz wiąże się z ogromnymi kosztami i koniecznością uzyskania zezwoleń budowlanych. W przypadku ogrodów działkowych sprawa jest o wiele prostsza, pod warunkiem, że inwestor nie zaprzęta sobie głowy takimi „błahostkami” jak dopuszczalne rozmiary altany. Zwłaszcza że nadzór budowlany zwykle nie ścigał tych, którzy zamiast altan budowali na działkach domy letniskowe. Z naszych informacji wynika, że w ostatnich latach na Podbeskidziu prowadzone były tylko dwa takie postępowania (w Skoczowie i Bielsku-Białej) i zakończyły się nakazem doprowadzenia „altany” do wymogów ustawy.

Tekst i foto: **MARCIN PŁUŻEK**