

działkowca

Więcej informacji znajdziesz na www.pzd.pl

Stop ponadnormatywnym altanom działkowym

Powierzchnia altany działkowej nie może przekraczać 35 m², do tej powierzchni nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m².

Natomiast maksymalna wysokość altany wynosi 4 lub 5 metrów odpowiednio dla dachu płaskiego i stromego. Przekroczenie opisanych wyżej wymiarów powoduje powstanie ponadnormatywnej budowli, którą zarząd ROD ma obowiązek zgłosić do nadzoru budowlanego, a działkowiec ma obowiązek dostosować na swój koszt do ustawowych norm.

Naruszenie wymogów co do budowy ponadnormatywnej budowli stanowi podstawę do niezwołanego wszczęcia i przeprowadzenia ze strony zarządu ROD procedury wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej. W tego typu przypadkach, zarząd ROD jest wręcz zobowiązany do pozbawienia takich osób prawa do działki.

Ponadto działkowców budujących w ROD ponadnormatywne budowle czekać będzie jeszcze dodatkowa często bardzo kosztow-

na niespodzianka. Zgodnie z treścią art. 42 ust. 1 (zdanie drugie) w przypadku wygaśnięcia prawa do działki takiej osobie za obiekty wykonane niezgodnie z prawem nie będzie przysługiwać prawo do wynagrodzenia, jakie w przypadku zgodnych z prawem naniesień i nasadzeń jest im należne w ramach ekwiwalentu za utraconą własność. Innymi słowy fundusze zainwestowane przez działkowca w budowę ponadnormatywnej altany działkowej mogą zostać bezpowrotnie utracone. Co więcej pozostawienie na działce ponadnormatywnej budowli i doprowadzenie do sytuacji w której to np. zarząd ROD, będzie musiał zlecić rozbiórkę takiego obiektu doprowadzi do powstania po stronie ogrodu szkody finansowej, związanej z koniecznością poniesienia kosztów rozbiórki przez zarząd ROD. Wobec czego zgodnie z treścią § 80 ust. 1 regulaminu ROD, były działkowiec poza poniesieniem kosztów budowy ponadnormatywnej altany działkowej będzie zobowiązany do poniesienia kosztów jej rozbiórki lub ich zwrotu na rzecz zarządu ROD.

Marcin Juszczel

Specustawa MON a prawa działkowców – pozytywne zmiany w Sejmie

25 czerwca Sejm uchwalił tzw. specustawę MON, upraszczającą realizację strategicznych inwestycji obronnych. Pierwotny projekt budził obawy działkowców.

Przewidywał wyłączenie stosowania przepisów ustawy o ROD przy przejmowaniu terenów ogrodów na cele MON. Otwierało to furtkę do likwidacji ROD bez realizacji pełni praw działkowców w zakresie odszkodowań i odtworzenia ogrodu, a w konsekwencji pozbawiało możliwości otrzymania działki zamiennej. Dzięki działaniom podjętym przez PZD, do ustawy wprowadzono istotne zmiany.

Aktywny udział wszystkich szczebli Związku – władz krajowych, okręgowych, ROD, a nawet indywidualnych działkowców – w kampanii społecznej na rzecz skorygowania projektu, spowodował zmianę nastawienia władz. Postulaty działkowców stały się przedmiotem debaty w Sejmie. Delegacja PZD, na czele z Prezesem Eugeniuszem Kondrackim, uczestniczyła w posiedzeniach komisji sejmowych rozpatrujących projekt. Zaprezentowane argumenty zaowocowały decyzją Cezarego Tomczyka – wiceministra MON, o organizacji spotkania przedstawicieli PZD z departamentem MON prowadzącym projekt, na którym wypracowano założenia zmian.

W efekcie, w ostatnim dniu prac Sejmowi nad ustawą, klub KO zgłosił poprawkę, która częściowo wyłączyła ROD spod działania specustawy. Jak wynikało z jej uzasadnienia, inwestycje MON mogą obejmować ogrody, ale likwidacja (w tym zakres odszkodowań) ma się odbywać zgodnie z ustawą o ROD.

Ustawę przekazano do Senatu, gdzie możliwe są jeszcze korekty. PZD zamierza brać aktywny udział w tych pracach, gdyż wykładania przyjętych przepisów nadal może budzić pewne wątpliwości. Otwarta pozostaje również kwestia statusu ROD w tzw. strefach ochronnych terenów MON. Jednak już dziś można mówić o sukcesie – nie tylko prawnym, ale i obywatelskim. Działkowcy po raz kolejny udowodnili, że potrafią skutecznie upomnieć się o swoje prawa nie naruszając interesu publicznego. Podkreślenia bowiem wymaga, że ich postulaty nie stały na przeszkodzie celom specustawy i dopuszczają realizację inwestycji obronnych kosztem przeniesienia ROD. Zasadniczym celem kampanii PZD było zagwarantowanie respektowania praw działkowców do odszkodowań zapisanych w ustawie o ROD. Jak wskazuje uzasadnienie poprawki zgłoszonej w Sejmie, argumentacja ta znalazła uznanie posłów.

Bartłomiej Piech

Podsumowanie kampanii walnych zebrań sprawozdawczych w ROD w 2025 roku

Kampania walnych zebrań sprawozdawczych w ROD za 2025 rok dobiegła końca. Na V posiedzeniu Krajowej Rady PZD, które odbyło się 26 czerwca br., dokonano oceny przebiegu kampanii na podstawie danych przekazanych przez okręgi. W wyniku analizy Krajowa Rada podjęła uchwałę nr 3/V/2025, w której potwierdziła, że ogrody skutecznie wypełniły swoje statutowe obowiązki wynikające z § 65 Statutu PZD.

Walne zebranie sprawozdawcze stanowi najwyższy organ w ROD i podejmuje najważniejsze decyzje dotyczące funkcjonowania ogrodu. Podczas zebrań zatwierdzano roczne sprawozdania zarządów i komisji rewizyjnych ROD, sprawozdania finansowe ROD, rozpatrywano wnioski komisji rewizyjnych oraz zapoznawano się z wynikami kontroli przeprowadzonych przez organy wyższego stopnia. Ponadto uchwalano plany pracy, preliminarze finansowe, wysokość i terminy opłat ogrodowych oraz podejmowano decyzje dotyczące inwestycji, remontów i zmian w planie zagospodarowania ROD.

Alicja Pirogowicz

Nieregulaminowe drzewa na działkach

Zgodnie z §54 ust. 1 Regulaminu ROD, dopuszcza się sadzenie na działkach drzew ozdobnych, w tym iglaków, pod warunkiem, że będą to gatunki i formy słabo rosnące.

Drzewa ozdobne należy sadzić w odległości co najmniej 2 m od granic działki, lub co najmniej 1 m – jeśli drzewo nie osiągnie więcej niż 2 m wysokości. Do 2 m od granic działki, wysokość drzew i krzewów ozdobnych nie może przekraczać 3 m.

Niestety, mimo obowiązujących przepisów, obserwuje się nagminne przypadki ich łamania. Działkowcy często sadzą tuje, świerki czy inne silnie rosnące gatunki w bezpośrednim sąsiedztwie ogrodzeń – najczęściej w postaci młodych, niewielkich sadzonek. Nierzadko nie zdają sobie sprawy z ich docelowych rozmiarów, charakterystyki systemu korzeniowego oraz potencjalnej uciążliwości, jaką będą stanowiły dla sąsiednich działek i ogrodu jako całości.

Z czasem takie drzewa zacieniają działki sąsiadów, przeszkadzają w korzystaniu z alejek, a ich korzenie mogą uszkadzać in-

frastrukturę. W takiej sytuacji zarząd ROD ma prawo wezwać działkowca do usunięcia, lub przycięcia drzewa. Usuwanie drzew wiąże się nie tylko z dużymi kosztami, ale często także z koniecznością uzyskania zezwolenia na wycinkę. Warto również pamiętać, że drzewa znajdujące się na działce stanowią własność działkowca, co oznacza, że to właśnie on ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody wyrządzone przez te drzewa.

Tegoroczna kampania była pierwszą przeprowadzoną po wejściu w życie nowego Statutu PZD, co wiązało się z koniecznością dostosowania procedur. Pomimo tego, ogrody skutecznie poradziły sobie z tym wyzwaniem, dzięki zaangażowaniu zarządów oraz wsparciu ze strony struktur okręgowych.

Tegoroczną kampanię należy uznać za sukces zapewniający dalszy rozwój i stabilne funkcjonowanie ROD jako ważnej części społecznej i ekologicznej przestrzeni.

Ewelina Skarzyńska



Prace ogrodnicze w sierpniu

- Wykonujemy cięcie po zbiorach owoców na wiśniach i czereśniach. Wycinamy nadmiar pędów, pędy chore i krzyżujące się. Mocniejszego cięcia wymagają okazy starsze. Po zbiorach tnemy także inne gatunki pestkowe – np. morele, porzeczki, agrest. Wycinamy wilki u śliw, grusz i jabłoni ciętych na przedwiośniu.

- Sierpień jest miesiącem, w którym pojawia się drugie pokolenie gąsienic cmy bukszpanowej, w związku z powyższym należy systematycznie kontrolować stan bukszpanów. W przypadku pojawienia się szkodnika można zastosować biopreparaty, takie jak Lepinox Plus, czy Cma-Limit. Na warzywach kapustnych mogą pojawiać się larwy bielinka kapustnika.

- Rozpoczyna się czas sadzenia gatunków cebulowych i bulwiastych. Jako pierwsze sadzimy np. lilie białe, korony cesarskie, pustynniki.

- Pamiętamy o systematycznym usuwaniu przekwitłych kwiatostanów. Zabieg ten wspiera zachowanie atrakcyjnego pokroju przez roślinę, rozkrzewianie, a w przypadku niektórych gatunków (np. Szafalii, kocimiętki, lawendy) spowoduje powtórne kwitnienie. Sierpień to także czas dzielenia karp piwonii bylinowych i liliowców.

- Należy pamiętać także o systematycznym wietrzeniu szklarni i tuneli foliowych. Zbyt wysoka wilgotność może prowadzić do rozwoju chorób grzybowych i bakteryjnych.

Ewelina Skarzyńska

Zakaz montażu indywidualnych furtek i bram w ogrodzeniu zewnętrznym ROD

Przypominamy, że zgodnie z §68 pkt 11 Regulaminu ROD, obowiązuje zakaz naruszania i zmieniania infrastruktury ogrodowej, w szczególności budowania bram i furtek w ogrodzenie zewnętrzne ROD. Niestety, mimo że przepisy w tej kwestii są jednoznaczne, wciąż zdarzają się przypadki ich naruszania. Działania takie są nie tylko niezgodne z Regulaminem, ale również zagrażają bezpieczeństwu całego ogrodu.

Zarządy ROD, w ramach swoich obowiązków, podejmują działania mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa wszystkim użytkownikom ogrodu. Coraz częściej na terenach ROD instalowany jest monitoring obejmujący oficjalne wejścia, a dostęp do ogrodu odbywa się za pośrednictwem bram i furtek do których klucz posiadają jedynie osoby uprawnione.

Tymczasem prywatnie, nielegalnie wykonane furtki lub bramy, które prowadzą bezpośrednio na działki z zewnątrz, pozostają poza kontrolą zarządu. Nie ma możliwości nadzorowania ich stanu technicznego ani zapewnienia, że są właściwie zabezpieczone. Stwarzają one realne zagrożenie – mogą umożliwić osobom niepowołanym dostęp na teren ogrodu, co naraża wszystkich działkowców na kradzieże, dewastacje czy inne niebezpieczne sytuacje.

Zarządy ROD mają obowiązek wzywać działkowców do likwidacji nieregulaminowych furtek i bram, oraz do przywrócenia poprzedniego stanu infrastruktury ogrodowej. Niezastosowanie się do wezwania może w takiej sytuacji stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej.

Ewelina Skarzyńska

Przypominamy, że w każdej:

✓ środę od 10:00 do 13:00 i
✓ piątek od 10:00 do 15:00
odbywa się
telefoniczny dyżur prawny.

Zainteresowanych poradami prawnymi prosimy o kontakt pod numerem telefonu 22 101 34 54.

Monitoring na działce – czy można go zamontować i o czym trzeba pamiętać?

W dobie rosnącej troski o bezpieczeństwo, prywatność, czy ochronę mienia, coraz więcej działkowców rozważa montaż monitoringu na swoich działkach w ROD. Czy jednak takie rozwiązanie jest zgodne z przepisami i Regulaminem ROD?

Czy można zamontować monitoring na działce w ROD?

Tak – montaż monitoringu na działce jest możliwy, ale pod pewnymi warunkami. Kluczowe znaczenie ma przestrzeganie przepisów prawa, przede wszystkim przepisów

RODO, oraz ogólnych przepisów Regulaminu ROD. Regulamin ROD nie odnosi się bowiem bezpośrednio do kwestii montażu monitoringu. Nie zakazuje również bezpośrednio montażu kamer monitorujących. Wymaga natomiast, aby działkowcy korzystali z działek w sposób nienaruszający praw innych użytkowników ogrodu.

W szczególności nie wolno:

- naruszać prywatności innych działkowców,
- kierować kamer na alejki ogrodowe, działki sąsiednie lub części wspólne ogrodu,
- czynić uciążliwym korzystanie z sąsiednich działek i części wspólnych ogrodu poprzez objęcie ich monitoringiem

Na co zwrócić uwagę przy montażu monitoringu?

Kamera może rejestrować wyłącznie teren własnej działki. Niedopuszczalne jest nagrywanie sąsiednich działek, alejek, parkingów czy innych przestrzeni wspólnych.

W przeciwnym razie działkowiec może naruszyć prawo do prywatności innych osób i podlegać odpowiedzialności cywilnej lub administracyjnej (zgodnie z RODO). Nawet jeśli monitoring dotyczy wyłącznie własnej działki, należy umieścić widoczną tabliczkę informującą o nagrywaniu, aby osoba wchodząca na działkę miała tego świadomość. Choć montaż monitoringu na własnej działce nie

wymaga zgody zarządu ROD, warto poinformować zarząd o zamiarze montażu – szczególnie jeśli kamera będzie montowana np. na ogrodzeniu od strony alejki.

Podsumowanie

Monitoring działki może zwiększyć poczucie bezpieczeństwa, ale musi być stosowany rozsądnie i zgodnie z przepisami. Działkowcy powinni pamiętać o ochronie prywatności sąsiadów i nie nagrywać przestrzeni wspólnych. Dobrym krokiem jest też skonsultowanie swoich planów z zarządem ogrodu – uniknie to nieporozumień i ewentualnych konfliktów.

Joanna Jędrzejewska