



KSZTAŁTOWANIE OTOCZENIA BUDYNKU W ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ – ASPEKTY PRAWNE

THE ENVIRONMENT IN SINGLE-FAMILY HOUSING REAL ESTATE DEVELOPMENT – LEGAL ASPECTS

Elżbieta Czekiel-Świtalska

Dr inż. arch.

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie
Wydział Budownictwa i Architektury
Zakład Urbanistyki Planowania Regionalnego i Zarządzania

STRESZCZENIE

Zagospodarowanie terenu nieruchomości podlega ograniczeniom. Sytuowanie na działce oczek wodnych, miejsc na odpady stałe, altan, wiat, ogrodów zimowych i ogrodzeń jest normowane przepisami prawnymi. Również sadzenie i usuwanie drzew oraz krzewów w pewnych przypadkach jest regulowane prawnie.

Zagospodarowanie nieruchomości wpływa na otaczającą przestrzeń oraz bezpieczeństwo ludzi i zwierząt, dlatego nie można dowolnie kształtować elementów na działce.

Słowa kluczowe: zagospodarowanie nieruchomości jednorodzinnej.

ABSTRACT

Real estate development is subject to restrictions. Positioning: ponds, solid waste sites, gazebos, sheds, conservatories and fences are governed by law. Also, the planting and removal of trees and shrubbery in some cases, is regulated.

Real estate development impacts the surrounding area and the safety of people and animals. Therefore you can not freely develop elements in the any one given area.

Key words: single-family housing real estate development.

WSTĘP

Czy prawo własności do nieruchomości upoważnia do dowolnego jej zagospodarowania? Prawo własności jest ograniczone, jeżeli chodzi o zagospodarowanie nieruchomości, tak jest nie tylko w Polsce, ale w wielu krajach między innymi w Anglii i w Niemczech.

Zagospodarowanie na działce w zabudowie jednorodzinnej wpływa na odbiór przestrzeni publicznej. Oddziałuje również na sąsiednie nieruchomości zarówno estetycznie jak i użytkowo. Z tych względów zanim zaczniesz się zagospodarowywać nieruchomość, należy sprawdzić jak zrealizowanie danego projektu wpłynie na otaczającą przestrzeń.

Pewne ograniczenia są regulowane prawem¹ (ryc. 1), o czym będzie w dalszej części artykułu.



Ryc. 1 Schemat pokazuje jakie podstawowe elementy prawne wpływają na możliwość zagospodarowania nieruchomości, bez względu czyją jest własnością. Źródło: autorka

ZIELEŃ NA DZIAŁCE

Sadzenie drzew i krzewów

Czy na własnej działce można w dowolny sposób sadzić drzewa i krzewy? W ustawodawstwie związanym z zagospodarowaniem przestrzennym i przepisach dotyczących prawa budowlanego nie ma odpowiednich uwarunkowań. Jedyne istniejące przepisy związane z zielenią dotyczą tylko zabudowy wielorodzinnej², w których określa się tylko

¹ Jest wiele aktów prawnych, które ograniczają prawo do zagospodarowania nieruchomości. W tym artykule przedstawione zostały tylko niektóre, w szczególności sposób wpływające na zagospodarowanie działek w zabudowanie jednorodzinnej. W artykule nie jest rozpatrywany aspekt zabudowy nieruchomości, tylko zagospodarowania terenu. Przykładowo ustawa "Prawo wodne" ogranicza zagospodarowanie na terenach zalewowych,

² Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 39. *Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, ... co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.* § 40. *1. W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnospraw-*

minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej oraz wyposażenie w odpowiednie place, natomiast nie reguluje się spraw dotyczących nasadzeń. Przepisy, do których można się odnieść, dotyczące wszelkich nasadzeń na działce, również w zabudowie jednorodzinnej, znajdują się w Kodeksie cywilnym, którego między innymi Art. 144 przedstawia się następująco: *Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.* Zacytowany artykuł stosowany jest w orzecznictwie sądowym między innymi do spraw dotyczących nasadzeń w szczególności krzewów i drzew. Zieleń posadzona zbyt blisko granicy działki może przeszkadzać właścicielom sąsiedniej działki poprzez zacielenie ogrodu, okien domu lub przesłanianie ciekawego krajobrazu. Może to być powód, żeby usunąć zieloną przesłonę. Problem może się pojawić, jeżeli jest to zieleń, którą można usuwać tylko za zgodą, o której jest mowa w Ustawie o ochronie przyrody.³



Ryc. 2 Zdjęcie pokazuje zbyt wysoką zieleń posadzoną na granicy między działkami zabudowy jednorodzinnej. Źródło: autorka

Fig. 2 Photograph shows overgrown trees planted on the border between single-family housing plots. Source: author

Przykład

Przy granicy działki zostały posadzone tuje, które urosły do wysokości 3,5 metra i zacieniły ogród sąsiada. Doszło do sporu między sąsiadami, który skończył się na sali sądowej. Wynik rozprawy okazał się korzystny dla właściciela nieruchomości, której ogród był za-

nych, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

³ USTAWA z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody rozdział 4 artykuły 83

cieniany przez krzewy. Właściciel nieruchomości, na której rosły tuje musiał je obciąć do wysokości 2,5 metra⁴.

Spraw zacieniania ogrodu lub domu nie podejmuje się z urzędu, tylko na wniosek osoby, której dobra są narażone. Natomiast podstawa prawna do takiego wyroku to art. 144 Kodeksu cywilnego. W toku postępowania sąd oparł się na opinii biegłego, który ocenił, że tuje można przyciąć do wysokości 2,5 metra bez szkody dla ich wzrostu. Sąd przywołał również przepisy prawa budowlanego, z których wynika, że postawienie płotu, którego wysokość przekracza 2,2 metra wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. Biorąc to wszystko pod uwagę tuje musiały zostać skrócone, tak żeby nie przekraczały 2,5 metra wysokości.

Przedstawiona sytuacja pokazuje, że nawet sadzenie zieleni wysokiej na prywatnej nieruchomości podlega ograniczeniu. Ilustracja numer 2 jest przykładem, jak w wielu przypadkach sadzone są drzewa oraz krzewy zbyt blisko granicy działki, a przede wszystkim zbyt wysokie.

Usuwanie drzew lub krzewów

Usuwanie drzew lub krzewów, bez względu czy są to samosiejki czy posadzone drzewa, wymaga odpowiedniej decyzji administracyjnej. Regulują to przepisy ustawy o ochronie przyrody⁵. Drzewa lub krzewy z działki zabudowy jednorodzinnej można usunąć bez pozwolenia, jeżeli są to drzewa, których wiek nie przekracza 10 lat⁶ lub owocowe, z wyłączeniem rosnących na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków⁷.

Czy jest to przestrzegane i czy zdarzają się przypadki, że drzewa lub krzewy usuwane są bez odpowiedniej zgody? Takie sytuacje się zdarzają, a przyczyny bywają różne, między innymi nieznanie prawa. Wiele osób uważa, że jeżeli posadzili drzewa, krzewy lub wyrosły one jako samosiejki, to mogą je usunąć z własnej działki bez żadnych pozwoleń.

Jeżeli drzewa rosną na nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, to nawet jeżeli są one owocowe, żeby je usunąć potrzebujemy zgody na wycinkę. Za samowolne usunięcie, grożą duże kary pieniężne. Przedstawiony poniżej przypadek dotyczy właśnie takiej sytuacji.

Przykład

Postępowanie ... zostało wszczęte przez Prezydenta Miasta w związku z informacją zasięgniętą z pisma ..., w którym wnoszono o uzgodnienie projektu koncepcyjnego lokalizacji dwóch budynków wielorodzinnych... Z wniosku i załączonego doń projektu wynikało, że wycięte drzewa na przedmiotowej nieruchomości kolidowałyby z planowaną inwestycją.⁸ Usunięte zostały drzewa i krzewy (wierzba, tuje, jabłoń, klony, wiśnie, topole, lipa i krzewy - forsycje), które kolidowały z planowaną inwestycją budowlaną, bez odpowiedniego zezwolenia. Za to właściciel nieruchomości musiał zapłacić karę pieniężną w wysokości 555.261,54 złotych.

Złożenie odpowiedniego wniosku na wydanie zgody na wycinkę drzew, nie jest jednoznaczne z jej otrzymaniem. Decyzja taka ma charakter uznania administracyjnego, może być pozytywna, bądź też negatywna oraz taka, w której jest nakaz nowych nasadzeń lub uiszczenia opłaty za usunięcie drzew i krzewów. Jeżeli nie ma konkretnych przesłanek,

⁴ Opisany przykład jest na podstawie rozprawy - Sąd Okręgowy sygn. akt. II Ca 396/12

⁵ art. 83 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody: *Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, ..., po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek posiadacza nieruchomości. Jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, do wniosku dołącza się zgodę jej właściciela.*

⁶ art. 83 ust. 6 pkt. 4 ustawy o ochronie przyrody

⁷ art. 83 ust. 6 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody

⁸ Wyrok WSA w Gdańsku z 2011-03-30, Sygnatura: II SA/Gd 944/10

takich jak zagrożenie mienia lub życia, a jest to cenny gatunek drzewa lub krzewu, zgoda taka w większości przypadków nie będzie wydana.

Przykład

Właściciel nieruchomości, na której rosną 2 świerki pospolite o obwodzie pni 83 cm i 59 cm oraz świerk kłujący o obwodzie pnia 49 cm chciał usunąć je, podając za przyczynę zagrożenia bezpośrednie zagrożenie dla linii energetycznej usytuowanej na ulicy wzdłuż domu oraz dla samego domu. Dodatkowo świerk przeszkadza przy wjeździe do garażu oraz przy otwieraniu bramy garażowej. Organ administracyjny wydający takie decyzje zbadał stan rzeczywisty i stwierdził, że drzewa są zdrowe i znajdują się w odległości niezagrażającej zabudowie i linii elektroenergetycznej, a ponieważ są to cenne gatunki odmówił zgody na wycięcie drzewostanu. Właściciel nieruchomości odwołał się od tej decyzji i sprawa znalazła finał w Naczelnym Sądzie Administracyjnym, który utrzymał decyzję wydaną przez organ pierwszej instancji.⁹

Również drzew faktycznie uszkodzonych nie wolno usuwać bez odpowiedniej decyzji administracyjnej. Drzewa i krzewy na usunięcie których potrzebne jest pozwolenie, nie mogą być bez decyzji administracyjnej wycięte nawet jeśli stwarzają realne zagrożenie według właścicieli nieruchomości. Oceny stanu zdrowotnego drzewa oraz tego czy stwarza ono zagrożenie dla życia czy mienia dokonują specjaliści w danej dziedzinie i na podstawie ich oceny jest wydawana odpowiednia decyzja administracyjna.

OGRODZENIA

Czy istotne jest jak wygląda ogrodzenie przy zabudowie jednorodzinnej? Ogrodzenie od strony przestrzeni publicznych wpływa na jej wygląd. Ogrodzenia pomiędzy działkami wpływają na odbiór wnętrz ogrodów oraz na możliwość ich użytkowania. Zbyt wysokie ogrodzenie może powodować na przykład zaciemnianie części ogrodu. Możliwości stawiania ogrodzeń reguluje prawo budowlane i wodne. Prawo budowlane określa, że budowa ogrodzeń wymaga zgłoszenia jeżeli są one *od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m*¹⁰. Jeżeli zostanie wybudowane ogrodzenie bez zgłoszenia, może zostać wydany nakaz jego rozebrania.

Przykład

Część ogrodzenia została podwyższona poprzez podniesienie poziomu terenu, co spowodowało, że część ogrodzenia miała ponad 2,20 metra. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał rozbiórkę tej części ogrodzenia. *Dla doprowadzenia sytuacji do stanu zgodnego z przepisami Prawa budowlanego w dniu 11 czerwca 2010 r. organ wydał postanowienie w trybie art. 49 b ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane nakładające na inwestorów obowiązek przedłożenia dokumentów wymienionych w art. 30 ust. 2 tej ustawy tj. projektu zagospodarowania działki, zaświadczenia organu właściwego w sprawach warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.* Właściciel nieruchomości, który powinien złożyć odpowiednie dokumenty nie zrobił tego, tylko odwołał się do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, twierdząc, że ogrodzenie nie jest "ogrodzeniem" według prawa budowlanego, ponieważ nie jest postawione na granicy działki, tylko koło 30 cm od niej. Sprawa znalazła swój finał w sądzie, który przychylił się do decyzji administracyjnych nakazujących rozebranie części ogrodzenia.¹¹

Inne regulacje prawne dotyczące ogrodzeń są zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które określają:

§ 41. 1. Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

⁹ Opisany przykład jest na podstawie wyroku NSA z 2011-06-07 sygnatura: II OSK 434/10

¹⁰ Ustawa prawo budowlane art. 30, pkt 1a podpunkt 3)

¹¹ Wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z 2011-03-03 Sygnatura akt II SA/Go 50/11

2. Umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości mniejszej niż 1,8 m, ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów jest zabronione. Bezpieczeństwo ludzi i zwierząt jest bardzo istotne w przestrzeni, co potwierdza wyrok sądu, który zgodził się z decyzją administracyjną, nakazującą usunięcie ostro zakończonych elementów bramy wjazdowej, której wysokość nie przekraczała 1,80 metra¹².

Lokalizację ogrodzeń przy ciekach wodnych reguluje ustawa prawa wodnego, która określa: Art. 27. 1. *Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.* Stawianie ogrodzenia bliżej linii brzegu wód publicznych niż 1,5 metra, nawet jeżeli nieruchomość dochodzi do brzegu wody, grozi nakazem rozebrania takiego ogrodzenia¹³.

INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

Miejsca na odpady stałe

Sytuując miejsca na odpady należy zachować 10 metrów odległości od okien i drzwi budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz w odległości minimum 3 metrów od granicy działki. Miejsca na odpady stałe mogą znajdować się przy granicy działki, jeżeli stykają się z takimi na sąsiedniej nieruchomości.¹⁴

W zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej dopuszcza się zmniejszenie odległości określonych w ust. 1 od okien i drzwi do 3 metrów, od granicy działki do 2 metrów, a także sytuowanie zadaszonych osłon lub pomieszczeń na granicy działek, jeżeli stykają się one z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej bądź też przy linii rozgraniczającej od strony ulicy¹⁵.

Oczka wodne

Przydomowe oczka wodne można budować bez pozwolenia na budowę, jeżeli ich powierzchnia nie przekracza 30 metrów kwadratowych¹⁶, ale konieczne jest zgłoszenie budowy do odpowiedniego organu administracyjnego¹⁷.

Jeżeli oczko wodne przekracza powierzchnię 30 metrów kwadratowych, to potrzebne jest do jego realizacji uzyskanie pozwolenia na budowę.

Przykład

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego właściciel nieruchomości wybudował oczko wodne przekraczające 30 metrów kwadratowych bez pozwolenia na budowę. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał rozbiorę tego oczka, tym bardziej, że nie było możliwości legalizacji samowoli budowlanej¹⁸, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszczał tego rodzaju budowli. Sprawa miała swój finał w sądzie. Właściciel nieruchomości twierdził, że ta bu-

¹² Wyrok WSA w Poznaniu z 2007-10-03 sygnatura akt II SA/Po 364/07

¹³ Wyrok NSA z 2007-05-21 Sygnatura akt II OSK 819/06 - jest to wyrok kończący spór o nakaz usunięcia części ogrodzenia, które było postawione w odległości mniejszej niż 1,5 metra od rzeki.

¹⁴ Na podstawie: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 23. pkt. 1

¹⁵ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 23. pkt. 3

¹⁶ Ustawa prawo budowlane art. 29. 1. 15)

¹⁷ Ustawa prawo budowlane art. 30. 1. 1)

¹⁸ Przy samowoli budowlanej istnieje możliwość legalizacji bezprawnie zagospodarowanego terenu, bez nakazu przywrócenia do stanu pierwotnego.

dowla nie jest oczkiem wodnym, tylko elementem małej architektury i jest to wodotrysk. Sąd nie przychylił się do takiej interpretacji i utrzymał w mocy nakaz rozbiórki.¹⁹

Altany, ogrody zimowe i wiaty

Altany, ogrody zimowe i wiaty o powierzchni do 25 metrów kwadratowych nie wymagają pozwolenia na budowę pod warunkiem, że na każde 500 metrów kwadratowych powierzchni działki nie będzie ich więcej niż 2 sztuki.²⁰ Budowa taka wymaga jednak zgłoszenia właściwemu organowi.²¹

PODSUMOWANIE

Czy istotne jest zagospodarowanie ogrodów i przedogrodów przy zabudowie jednorodzinnej? Zagospodarowanie to wpływa na przestrzeń publiczną, dlatego nie jest bez różnicy jak ono wygląda. Przepisy prawne (ustawy, rozporządzenia, kodeks cywilny) oraz ustalenia miejscowego planu lub przy jego braku decyzja o warunkach zabudowy, częściowo regulują, jak można zagospodarowywać przestrzeń wokół domu.

Nie tylko zabudowa, ale również zieleń, ogrodzenia i mała architektura, wpływają na bezpieczeństwo ludzi i zwierząt. Ważny jest wpływ zagospodarowania danej nieruchomości na otoczenie, dlatego należy zwrócić uwagę przy jej projektowaniu i użytkowaniu.

THE ENVIRONMENT IN SINGLE-FAMILY HOUSING REAL ESTATE DEVELOPMENT – LEGAL ASPECTS

INTRODUCTION

Does freehold ownership give you permission to freely develop your real estate? Freehold is limited regarding real estate development, not only in Poland, but in many countries, including England and Germany.

Development in single-family housing areas impacts public space perception, also affecting neighboring properties in both an aesthetic and practical way. For these reasons, before a property can be developed the impact on the surrounding area requires assessment.

Some limitations are regulated by law¹ (Fig. 1), these limitations are covered later in the article.

¹⁹ Przykład został opisany na podstawie: Wyrok WSA w Krakowie z 2012-12-17, sygnatura akt II SA/Kr 52/12

²⁰ Ustawa prawo budowlane Art. 29. 1. 2)

²¹ Ustawa prawo budowlane Art. 30. 1. 1)

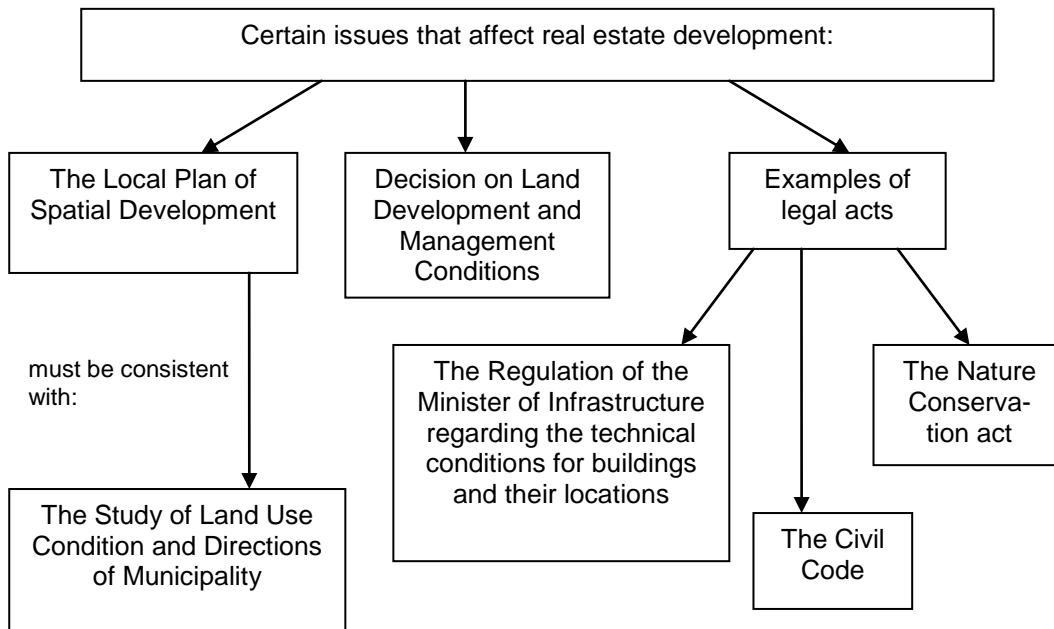


Fig.3. A Diagram illustrating which basic legal elements affect real estate development, regardless of ownership.
Source: author

GREENERY ON A PARCEL OF LAND

Planting trees and shrubs

Can we freely plant trees and shrubs on our land? Legislation relating to land development and construction provisions do not contain appropriate regulations regarding the planting of greenery. The existing provisions relating to greenery apply only to multifamily buildings², which define their minimum biologically active surfaces and required recreational areas, but do not regulate planting.

Related provisions for any planting on the property, including single-family housing, are in the Civil Code Article 144, as follows: *The property owner shall develop their property in such a way, to not overly interfere with the use of neighbouring properties, resulting from the socio-economic use of local real estate, and local relations.* The quoted article is used in court decisions including issues relating to planting, especially shrubs and trees. Greenery planted too close to the border may disturb neighboring property owners by blocking daylight, windows or obscuring their landscape which could lead to its removal. However, a problem may arise if the greenery is protected by the Nature Conservation Act³ requiring permission for its removal.

Example

On a neighbouring border, thuja coniferous trees were planted which grew to a height of 3.5 meters whose height began to obscure daylight.

There was a dispute between the neighbours, which ended up in court. The result of the hearing was in favour of the owner whose property was left in the shade due to the shrubs. The owner of the thuja coniferous trees was forced by law to trim the trees down to a height of 2.5 meters⁴.

Issues like the aforementioned dispute are private matters; the local authority is not tasked with seeking out such cases and instead it is the affected individual who raises the problem in a court of law. The decision of the court was based on Article 144 of The Civil Code. During the proceedings, the court relied on the opinion of an expert, who said that thuja coniferous trees can be cut to a height of 2.5 meters without damaging their growth. The court also referenced Construction Law which states that a local authority must be notified when placement of a fence, whose height exceeds 2.2, is erected. Taking all this into consideration the thuja coniferous trees had to be shortened so as not to exceed 2.5 meters in height.

This situation shows that high greenery planting, even on private property, is limited. Figure 2 is an example of how, in many cases, trees and shrubs are planted: too close to the border and allowed to grow too tall.

Removal of trees or shrubs

Removal of trees or shrubs, regardless of whether they are self-seeding or planted trees, requires an administrative decision. This is governed by the provisions of the Nature Conservation Act⁵. Trees or shrubs on single-family housing plots can be removed without a permit if their age does not exceed 10 years⁶ or are not fruit bearing or growing on property entered in the Register of Historic Monuments⁷.

Are there cases where trees or shrubs are removed without proper permission? This does occur, the reasons for which are numerous – including, quite simply, not being aware of the law. Many people think that if they planted trees, shrubs or they have grown from self-seeding, that they can be removed from their own land without permission.

If trees grow on the property entered in the Register of Historic Monuments, even if they are fruit bearing, permission is required to remove them. Unauthorized removal is punished with large fines. An example is as follows.

Example

*The procedure ... was initiated by the President of the City in connection with information contained within a letter ... which requested the approval of the conceptual design of two multifamily buildings... The application and attached project showed that trees at the location were cut down as they interfered with the plan.*⁸ Trees and shrubs that interfered with the planned construction were pre-emptively removed (willow trees, thuja conifers, apple trees, maple trees, poplar trees, linden trees and the shrub forsythia) without proper authorization. For this infraction the property owner was fined PLN 555,261.54.

When applying for consent to fell trees, it is not guaranteed that permission will be granted. Such decisions are made at the administration's discretion – decisions can be positive or negative or be made with requirements such as an order to replant the greenery or to self-finance its removal. In cases where there is no evidence that the greenery poses any danger to property or life, it is unlikely that permission will be granted.

Example

A property owner with two Norway Spruce trees (trunks with a circumference of 83cm and 59 cm) and a Blue Spruce tree (with a trunk circumference of 49cm) requested permission for their removal stating that the trees presented a danger: a direct danger to a local power line and the property owner's home. Additionally, the trees obstructed the property owner's garage. The Administrative Authority in-charge of assessing such requests examined the situation and came to the conclusion that the trees, which are a valuable species, are healthy and posed no risk to the building or power line and refused permission for their removal. The property owner appealed; however, the Supreme Administrative Court upheld the original decision.⁹

Damaged trees or shrubbery also require administrative approval before they are removed, even if the owner believes they pose a risk. An assessment of the tree's health and whether it poses a risk to life or property is made by a specialist and on the basis of that assessment an administrative decision is made.

FENCES

How does a fence affect a single-family home? A fence on the side of public space affects its appearance. Fences between the parcels of land affect gardens, their look and use. Tall fences can, for example, block sunlight in a garden. The building of a fence is regulated by water and construction law. Construction law specifies that the building of a fence requires a construction notification if erected by the *side of a road, street, public square, railway tracks and other public places or if the fence is taller than 2.20m.*¹⁰ If building a fence without a construction notification a warrant may be served for its disassembly.

Example

The height of a section of fence was increased to over 2.20 meters due to the raising of the ground level. A District Building Control Inspector ordered that offending part of the fence to be dismantled. *To bring the situation to the corresponding state outlined in The Construction Law, on 11 June 2010, the authority issues a decision in accordance with Art. 49b Paragraph 2 Act of July 7 1994 The Construction Law, requiring developers to submit documents listed in Art. 30 Paragraph 2: land development project, a certificate from the competent authority regarding land development and management conditions.* The property owner did not submit the appropriate documents. Instead, appealing to the Province Building Control Inspector claiming that the fence is not a "fence", according to construction law as it is not placed on the plot – about 30cm from it. The case landed in court, and the administrative decision which ordered the offending section of fence be dismantled was upheld.¹¹

Other legal regulations about fencing are included in The Regulation of the Minister of Infrastructure on the technical conditions for buildings and their location, to determine:

§ 41.1. *The fence must not endanger the safety of people and animals.*
 2. *Placing on fences, at a height of less than 1.8 m: sharp items, barbed wire, broken glass and other similar products and materials, is prohibited.* The safety of people and animals is very important; this decision was upheld in a court of law which agreed with the administrative decision ordering the removal of sharp gate elements from fences that do not exceed 1.80 meters.¹²

The location of fencing in close proximity to watercourses is regulated by the Water Law Act, which specifies: *Art. 27. 1. It is forbidden to fence a property adjacent to public surface waters, less than 1.5m from the shore, as well as to prohibit or prevent passing through the area.* If placing a fence closer than 1.5m to the shoreline of public waters, even if the property comes to the edge of the water, a warrant may be served for its disassembly.¹³

OTHER ELEMENTS OF AREA DEVELOPMENT

Space for solid waste

Areas for solid waste disposal should be 10 meters away from the windows and doors of buildings with rooms intended to accommodate people, and a minimum 3 meters from the border.

An area for solid waste disposal may be placed by the border only if adjacent to a solid waste area on the neighbouring property.¹⁴

*In single-family housing, homestead housing and personal recreation housing, the law permits reduction in the distance specified in Paragraph 1 from windows and doors - 3m from the border to 2m. This includes sheltered housing for solid waste on the border, providing it is adjacent to a similar structure on the neighbouring plot.*¹⁵

Water ponds

Household water ponds can be built without Building Permission if the area does not exceed 30 square meters¹⁶. However, it is necessary to notify the appropriate administrative authority¹⁷.

If the water pond exceeds 30 square meters, it is necessary to get Building Permission.

Example

In an area with a Local Plan of Spatial Development, a property owner built a water pond without a Building Permission that exceeded 30 square meters. The District Building Control Inspector ordered its demolition, because it is not possible to legalize an illegal construction¹⁸ and The Local Plan of Spatial Development does not allow for this kind of structure. The case was taken to court. The property owner claimed it was not a water pond, but a landscaping element – a fountain. The Court did not agree and upheld the demolition order.¹⁹

Gazebos, conservatories and sheds

Gazebos, conservatories and sheds up to 25 square meters in size do not require Building Permission, provided that for each 500 square meters of land, there will not be more than 2 units. Such construction, however, requires that the owner notify the correct authority²¹.

SUMMARY

Is the development of gardens and front gardens in single-family housing important? These types of developments impact public space, so their overall appearance is crucial. Legislation (laws, regulations, Civil Code) and the Local Plan of Spatial Development, or in its absence, the Decision on Land Development and Management Conditions, partially regulate how to develop space around the house.

Not only buildings, but also greenery, fences and street furniture impact the safety of people and animals. Real estate development affects the surrounding area, so it is important to consider its design and use.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Izdebski H., Nelicki A., Zachariasz I., *Zagospodarowanie przestrzenne*. wyd. Ernst &Young. Warszawa 2007.
- [2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- [3] Ustawa o ochronie przyrody

[4] Ustawa prawo budowlane

[5] Wyroki: <http://www.naszawokanda.pl/ewokanda/?sygnatura=II+Ca+396%2F12&miasto=lublin>

O AUTORZE

Autorka zajmuje się naukowo i zawodowo przede wszystkim planowaniem miejscowym. Kierownik Zakładu Urbanistyki Planowania Regionalnego i Zarządzania, Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny.

AUTHOR'S NOTE

The author of the article in her scientific and professional work is interested mostly in local planning. Head in ZUPRiZ, Institute of Architecture and Spatial Planning West Pomeranian University of Technology Szczecin