

## § Wymagania prawa budowlanego dot. ogrodzenia

Przepisy prawa nie regulują kwestii związanych z finansowaniem budowy ogrodzenia. Treść art. 154 § 1 Kodeksu cywilnego pozwala domniemywać, że mury, płoty, miedze, rowy i inne podobne urządzenia znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących służą do wspólnego użytku sąsiadów. Zgodnie z art. 154 § 2 korzystający z wymienionych obiektów są obowiązani ponosić wspólnie koszty ich utrzymania. Obowiązek ten nie obejmuje jednak kosztów wybudowania nowego urządzenia, czyli między innymi płotu (takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z 24 stycznia 2002 r. sygn. III CZP 75/01, OSNC 2002/10/121). Oznacza to, że nie ma podstaw prawnych do obciążania sąsiada kosztami budowy ogrodzenia, jeśli nie jest on zainteresowany jego powstaniem. Ogrodzenie ma zapobiegać naruszeniu prywatnej własności, dlatego koszt jego budowy obciąża tego, czyja własność ma być przez nie chroniona.

Właściciel nieruchomości, któremu zależy na wykonaniu ogrodzenia sam będzie musiał sfinansować inwestycję, jeśli nie dojdzie do porozumienia z sąsiadem. Natomiast po wybudowaniu ogrodzenia można będzie domagać się od sąsiada współfinansowania napraw i remontów. Problem pojawi się ponownie, gdy stare ogrodzenie ulegnie całkowitemu zniszczeniu.

### Ogrodzenie od strony sąsiada

Najlepszym rozwiązaniem jest postawienie płotu dokładnie w osi granicy działek. Jeśli jednak nie dojdziemy do porozumienia z sąsiadem w sprawie budowy ogrodzenia i nie będzie to inwestycja wspólna, to należy je tak usytuować, aby nie przekraczało granicy nieruchomości należącej do inwestora. Unikniemy wtedy konfliktów i oskarżeń o naruszenie granic działki.

### Ogrodzenie od ulicy

Ogrodzenie nie może przekraczać linii rozgraniczających ulicy. Jeżeli plan miejscowy przewiduje poszerzenie drogi, trzeba będzie odsunąć ogrodzenie w głąb działki i pozostawić poza nim pas gruntu przewidziany na drogę.

W przypadku działek położonych wzdłuż skrzyżowania dróg może się okazać, że ogrodzenie musi mieć ścięty narożnik. Jeśli bowiem po otrzymaniu zgłoszenia o zamiarze budowy ogrodzenia starosta dojdzie do wniosku, że jego wykonanie w granicach działki ograniczy widoczność użytkownikom dróg, a tym samym spowoduje zagrożenie bezpieczeństwa, może w drodze decyzji wyrazić sprzeciw i zobowiązać inwestora do uzyskania pozwolenia na budowę ogrodzenia z uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa.

W przypadku wątpliwości co do przebiegu granic działki należy zlecić geodecie wznowienie znaków granicznych. Pozwoli to uniknąć ewentualnych kosztów w przypadku konieczności przestawienia ogrodzenia.

Budowa ogrodzenia nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. W niektórych przypadkach potrzebne jest zgłoszenie, czyli zawiadomienie starostwa o zamiarze wykonania ogrodzenia. Zgłosić należy budowę lub remont ogrodzeń: od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz o wysokości powyżej 2,2 m – bez względu na to, czy są sytuowane od strony drogi, czy od strony działki sąsiada. Ogrodzenia, których wysokość nie przekracza 2,2 m, lokalizowane pomiędzy sąsiednimi działkami, nie wymagają ani pozwolenia, ani zgłoszenia. Zgłoszenia należy dokonać co najmniej 30 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. W zgłoszeniu trzeba określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Należy też dołączyć oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a także – w zależności od potrzeb – odpowiednie szkice lub rysunki. Może je wykonać sam inwestor. Do budowy ogrodzenia można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od daty doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji. Powodem sprzeciwu może być naruszenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub innych przepisów, na przykład ustawy o drogach publicznych lub przepisów techniczno-budowlanych. Budowę ogrodzenia należy rozpocząć w ciągu dwóch lat od określonego w zgłoszeniu terminu. Po ich upływie konieczne będzie nowe zgłoszenie. Prowizoryczne ogrodzenie mające na celu jedynie zabezpieczenie placu budowy na czas wykonywania robót budowlanych nie wymaga zgłoszenia.

**Podstawa prawna:** ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) rozporządzenie ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.) ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

## Zgłoszenie zamiaru

/przykładowe/

..... dnia .....

.....

.....

imię i nazwisko

DO STAROSTWA POWIATOWEGO

W .....

### ZGŁOSZENIE

Działając na podstawie art.30 pkt 1. ust. 2) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. nr 89 z 25 sierpnia 1994 r., z późn zmianami) zgłaszam zamiar wybudowania ogrodzenia na działce nr ..... położonej w ..... od strony ul... .. według załączonego szkicu sytuacyjnego.

Powyższe ogrodzenie będzie wykonane z ..... i będzie posiadać wysokość całkowitą ..... m.

Zamierzam rozpocząć roboty w terminie .....

Jednocześnie informuję, że jestem właścicielem w/w działki

.....

podpis

**Wymogach prawnych odnośnie ogrodzeń.** Reguluje to rozdział 9 Dz.U.2002.75.690 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

*Rozdział 9*

*Ogrodzenia*

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

*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.*

*3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą ogrodzeń wewnętrznych w zakładach karnych i aresztach śledczych.*

*§ 42. 1. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki i mieć progów utrudniających wjazd osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich.*

*2. Zapory ruchome na przejściach i dojazdach powinny mieć oznakowanie widoczne w ciągu całej doby oraz sygnalizację świetlną lub dźwiękową zmiany położenia ich ramion.*

*§ 43. Szerokość bramy powinna wynosić w świetle co najmniej 2,4 m, a w przypadku zastosowania furtki jej szerokość powinna być nie mniejsza niż 0,9 m, przy czym na drodze pożarowej szerokości te regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej.*

Wymogi odnośnie ogrodzenia może zawierać też **plan zagospodarowania przestrzennego** dla danej gminy.