

Decyzja o warunkach zabudowy a dostęp do drogi publicznej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 07, październik 2017 18:21

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 14351

Zgodnie z art. 61 ust. 1o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy wskazuje jedynie sposób, w jaki nieruchomość ma być skomunikowana z drogą publiczną. Kwestia rzeczywistego, tj. możliwego i zagwarantowanego prawnie dostępu będzie przedmiotem analizy na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Niedopuszczalne jest, aby obowiązki z innego postępowania administracyjnego (o pozwolenie na budowę) były nakładane w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a więc w innej sprawie i w innym postępowaniu. Organ wydający decyzję w przedmiocie warunków zabudowy nie może wkraczać w kognicję organów administracji architektoniczno-budowlanej.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane dostęp do drogi publicznej jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym podjęcie na określonym terenie realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Dostęp do drogi publicznej musi zostać wykazany przez inwestora w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Stosownie do art. 2 pkt 14 u.p.z.p., przez "dostęp do drogi publicznej" należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Z kolei zgodnie z art. 1 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych drogą publiczną jest droga zaliczona do jednej z czterech wymienionych w art. 2 tej ustawy kategorii dróg: krajowych, wojewódzkich, powiatowych lub gminnych. Warunek "dostępu do drogi publicznej" będzie spełniony tylko wówczas, gdy teren ma dostęp do drogi zaliczonej do jednej z dróg wymienionych w art. 2 ustawy o drogach publicznych. Dostęp ten może być bezpośredni, jeżeli nieruchomość położona jest przy drodze publicznej lub pośredni, przez inne nieruchomości, na których albo ustanowiono służebność drogową albo stanowiących drogi wewnętrzne (drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych).

Organ wydający decyzję o warunkach zabudowy ma jedynie ustalić, czy wnioskowana inwestycja w danym terenie jest możliwa do zrealizowania w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest jednak uprawniony (ani tym bardziej obowiązany) ustalać żadnych szczególnych warunków dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, które wkraczałyby w zakres zastrzeżony dla projektu budowlanego - w tym dla projektu zagospodarowania działki lub terenu. Obowiązkiem organów jest wydanie decyzji określającej warunki zabudowy, jeżeli tylko wniosek o jej wydanie spełnia warunki o których mowa w art. 61 ust. 1.

Decyzja o warunkach zabudowy a dostęp do drogi publicznej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 07, październik 2017 18:21

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 14351

Zarówno decyzja o warunkach zabudowy jak i decyzja o lokalizacji inwestycji określa podstawowe parametry dotyczące zmiany zagospodarowania terenu, które podlegają dalszym szczegółowym ustaleniom w postępowaniu poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę, unormowanym w przepisach prawa budowlanego oraz przepisach ustaw odrębnych i aktach wykonawczych. Z tego też względu konieczne jest takie sformułowanie tej decyzji, aby organ architektoniczno-budowlany właściwy do wydania pozwolenia na budowę nie miał wątpliwości, co do tego, jaka zabudowa jest dopuszczalna na danym terenie. Określenie konkretnych wymagań nowej zabudowy ma służyć zapewnieniu ładu urbanistycznego i dlatego decyzja o warunkach zabudowy (o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) powinna być tak sformułowana, aby nie pozostawiała wątpliwości co do treści rozstrzygnięcia, a także praw lub obowiązków z niej wynikających.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 6 lipca 2017 r. (IV SA/Po 422/17)

Źródło: [CBOSA](#)