Front działki budowlanej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 01, kwiecień 2017 09:59
Marcin Maksymiuk
Odsłony: 19857

Organ prowadząc postępowanie w sprawie decyzyjnego ustalenia warunków zabudowy, przy określaniu granic obszaru analizowanego, nie może działać dowolnie. W myśl § 3 ust. 2 rozporządzenia, granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Przez front działki prawodawca nakazuje rozumieć tą część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę - § 2 pkt 5 rozporządzenia. Wyznacznikiem frontu działki jest ta część działki budowlanej (nie terenu inwestycyjnego), z której odbywa się główny wjazd lub wejście na jej teren. Należy podkreślić, iż prawodawca posługuje się w liczbie pojedynczej wyrażeniem "wjazd główny" i "wejście główne". Z redakcji powyższej regulacji wynikają dwa istotne dla sprawy wnioski. Po pierwsze, teren inwestycji może mieć jedynie jeden front, choćby przylegał do kilku szlaków komunikacyjnych. Po drugie, to wnioskodawca będąc dysponentem inwestycji, powinien zdecydować gdzie znajduje się wjazd lub wejście główne, zwłaszcza gdy teren przylega do więcej niż jednej drogi dając tym samym możliwość dokonania wyboru miejsca głównego wjazdu lub wejścia na teren inwestycji.

Dopiero po ustaleniu gdzie będzie znajdował się wjazd lub wejście główne na teren inwestycji, właściwy organ może ustalić front działki, jego szerokość a następnie wyznaczyć, kierując się § 3 ust. 2 rozporządzenia, granice obszaru analizowanego. Granice tego obszaru powinny wynosić co najmniej trzykrotność tej szerokości, przy czym ewentualność poszerzenia jest dopuszczalna i może być uzasadniona ponad tą wartość, o ile zostanie to przekonująco uzasadnione w treści analizy.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 20 grudnia 2016 r. (II SA/Rz 528/16).

Źródło: CBOSA

Phoca PDF