

## Sposób skomunikowania terenu wybrany przez inwestora wiąże organ

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 11, listopad 2017 23:01

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 2306

---

Wskazany przez inwestora sposób skomunikowania inwestowanego terenu wiąże organ właściwy do orzekania w sprawie warunków zabudowy. Tym samym organ ten nie jest uprawniony do rozważania alternatywnych rozwiązań komunikacyjnych.

Jest to o tyle istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowego wniosku, że analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy dokonywana jest przy uwzględnieniu zagospodarowania działki bądź działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej. Stosownie do powyższego, zdaniem Sądu, za błędne należało uznać stanowisko organu odwoławczego co do konieczności poszukiwania przez organ pierwszej instancji innych rozwiązań komunikacyjnych niż wskazane przez skarżących w zakresie przesłanki dostępu do drogi publicznej.

Nie można też nie dostrzec, że określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy warunek musi zostać wykazany przez inwestora, bo zapewnienie dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej jest jednym z kilku warunków, od spełnienia których uzależniona jest możliwość pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy. Celem unormowania z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy jest zapewnienie rzeczywistego, realnego dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Przy czym za niedopuszczalną uznać należy sytuację, w której na etapie ustalania warunków zabudowy określa się w sposób warunkowy dostępność ocenianego terenu inwestycji do drogi publicznej.

Warunek dostępu do drogi publicznej musi być spełniony już na etapie ustalenia warunków zabudowy, a poza tym musi być prawnie zagwarantowany. Sens regulacji prawnej określonej w art. 61 ust. 1 pkt 2 wymaga, aby dostęp do drogi publicznej w swej istocie istniał w dacie orzekania o warunkach zabudowy, a nie powstał dopiero w przyszłości.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 14 września 2017 r. II SA/Op 230/17*

Źródło: [CBOSA](#)