

Na kanwie jednej z rozpoznawanych ostatnio spraw Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w przekrojowym wyroku poczynił kilka wskazań w tytułowym temacie. Jakich?

Na wstępie WSA zauważył, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być tak skonstruowany, aby była zapewniona możliwość obsługi komunikacyjnej terenów objętych tym planem, w tym postanowienia planu winny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej. Taka konkluzja wynika z funkcji planu i regulacji powołanych przepisów, w tym z definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy – Prawo budowlane – podkreślił Wojewódzki Sąd. Zdaniem WSA wniosek taki jest także konsekwencją porównania warunków, jakie muszą być spełnione dla wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu budowlanego z funkcją działek przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jak stanowi art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy, oprócz wyjątków wymienionych w art. 61 ust. 3 u.p.z.p., jest dostępność terenu inwestycji do drogi publicznej przez którą, zgodnie z art. 2 pkt 14 tej ustawy, rozumie się bezpośredni dostęp, dostęp przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Warunkiem poprawności postanowień planu dotyczących terenów budowlanych jest zapewnienie dostępu działek, położonych na terenach tak określonych w planie, do drogi publicznej. Wniosek taki w ocenie WSA wynika z wykładni art. 2 pkt 12 i 14 u.p.z.p. Przepisy te mają zastosowanie w procesie określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę i określenia ich komunikacji z drogą publiczną. Przepisy art. 2 pkt 2 i 14 u.p.z.p. winny według Sądu stanowić dyrektywę dla organu przygotowującego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie określenia dostępu do drogi publicznej dla terenów oznaczonych w planie jako działki budowlane. Zatem dostęp terenów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę do drogi publicznej musi uwzględniać strukturę własności na danym terenie, wielkość działek geodezyjnych oraz charakter zabudowy określanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – orzekł Sąd.

Idąc dalej WSA zaznaczył, że ani ustawa, ani rozporządzenie, zobowiązując do określenia układu komunikacyjnego i jego parametrów, nie ograniczają tego układu wyłącznie do dróg publicznych, obejmując nim wszystkie drogi występujące w ramach ustaleń planu. Sąd wskazał w tym kontekście również na art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym, z którego wynika, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty – co należy do zadań własnych gminy – obejmuje m.in. sprawy „gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego”. Prawodawca lokalny ma obowiązek tak ukształtować przeznaczenie terenów objętych planem, by w sposób racjonalny zapewnić dostępność komunikacyjną poszczególnych obszarów, jakie ten plan obejmuje, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które z natury takiej dostępności wymagają – podkreślił Sąd.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 października 2021 r., II SA/Go 537/21*

*Źródło: CBOSA*