

Dojścia i dojazdy przy pozwoleniu na budowę

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 05, czerwiec 2022 14:37

Bernadeta Skóbel

Odslony: 3395

Czy organ administracji architektoniczno-budowlanej w ramach postępowania o wydanie pozwolenia na budowę może badać spełnienie wymogów wynikających z §14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), w zakresie dojeżdż i dojazdów nieobjętych projektem zagospodarowania terenu/działki, do nieruchomości, na której zlokalizowana ma być inwestycja? Czy w takich przypadkach organ może kwestionować i na jakiej podstawie szerokości dojeżdż i dojazdów do nieruchomości? Czy organ ma podstawę prawną, aby żądać objęcia „pośrednich” (drogi wewnętrzne lub służebności gruntowe) dojeżdż i dojazdów do nieruchomości projektem zagospodarowania działki?

Odpowiedź: Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U. z 2021 poz. 2351 z późn. zm. (dalej P.b.) obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części (...) należy (...) projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z §14 pkt 3 lit c i d rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U.2020 poz. 1609 z późn. zm., część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera projektowane zagospodarowanie działki lub terenu w tym układ komunikacyjny oraz sposób dostępu do drogi publicznej. W §15 ust. 2 pkt 6 tego rozporządzenia wskazano, że część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu określa układ komunikacji wewnętrznej terenu przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej. Przepisy te wprost korespondują z §14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który określa warunki jakie muszą być spełnione aby można było przyjąć, że działka budowlana jest prawidłowo skomunikowana z drogą publiczną.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 2 i 3 P.b. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz kompletność projektu zagospodarowania działki. Przepis ten swoim zakresem obejmuje zarówno część graficzną jak i część opisową projektu zagospodarowania działki lub terenu.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie m.in. we wskazanym wyżej zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia (art. 35 ust. 3 P.b.)

Z powyższego wynika, że z projektu zagospodarowania działki powinien wynikać sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej i powinien być on sporządzony w sposób umożliwiający weryfikację spełnienia tego warunku organ.

W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że to obowiązkiem inwestora jest wykazanie w złożonym projekcie budowlanym, że planowana inwestycja w razie udzielenia pozwolenia na budowę będzie miała zapewniony dojazd do drogi publicznej o odpowiednich parametrach. Projekt budowlany ma zatem przewidywać rozwiązania komunikacyjne świadczące o zapewnieniu realnej a nie orientacyjnej możliwości dojazdu/dojścia do inwestycji, zgodnej z przepisami - tak przykładowo wyrok WSA we

Dojścia i dojazdy przy pozwoleniu na budowę

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 05, czerwiec 2022 14:37

Bernadeta Skóbel

Odłony: 3395

Wrocławiu z dnia 12 marca 2018 r., sygn. II SA/Wr 625/17, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 11 października 2018 r., sygn. IV SA/Po 658/18, wyrok WSA w Kielcach z 11 lutego 2021 r. sygn. II SA/Ke 783/20 (co prawda orzeczenia te zapadły na gruncie nieobowiązująco już rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ale wobec przyjęcia analogicznych przepisów w obecnie obowiązującym rozporządzeniu, tezy zwarte w uzasadnieniach tych orzeczeń są nadal aktualne). Tak samo w orzecznictwie sądów administracyjnych nie budzi wątpliwości to, że organ administracji architektoniczno-budowlanej bada czy działka jest właściwie skomunikowana z drogą publiczną (przykładowo Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 lipca 2017 r. II OSK 1921/16, wyrok WSA w Warszawie z 17 stycznia 2018 r. sygn. VII SA/Wa 657/17). Wszystkie przywołane orzeczenia dostępne są w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych.

Reasumując organ architektoniczno-budowlany w toku postępowania o wydania pozwolenia na budowę ma obowiązek badać spełnienie warunków z §14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – podstawa prawa wynika z art. 35 a ust. 1 pkt 2 i 3 P.b. w zw. z §14 i §15 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Organ w przypadku wątpliwości co do prawidłowości albo kompletności planu zagospodarowania terenu lub działki, zwrócić się do inwestora o usunięcie wskazanych nieprawidłowości (art. 35 ust. 3 P.b.). Dotyczy to również sytuacji gdy dojazd do działki jest zapewniany w sposób pośredni.