



Obsługa komunikacyjna inwestycji niedrogowych

Podejście do dokumentowania dostępu do drogi publicznej inwestycji niedrogowych na etapie pozwolenia na budowę

Przypadki inwestycji wymagających budowy drogi dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji niedrogowej



Dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z orzecznictwem dostęp ten powinien być prawny i faktyczny.

- **Dostęp prawny** oznacza, że odbywa się on po działkach będących własnością lub współwłasnością inwestora lub po działkach nienależących do inwestora, na których została ustanowiona odpowiednia służebności drogowa. Zapewnienie dostępu prawnego poprzez działki inne, niż należące do inwestora musi wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego.
- **Dostęp faktyczny** zaś polega na rzeczywistym zapewnieniu możliwości przejścia i przejazdu do drogi publicznej, zgodnie z §14-16 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Ponadto, wskazany w projekcie budowlanym dostęp do drogi publicznej, musi być zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunków zabudowy lub uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej.

Sytuacja nr 1

1. Inwestycja kubaturowa nie posiada połączenia z drogą publiczną i nie graniczy bezpośrednio z drogą publiczną. Inwestor wskazał, że wybuduje dojazd / drogę wewnętrzną na terenie działki własnej wg odrębnego opracowania.

Rekomendacja – dojazd / drogę wewnętrzną **należy** objąć wnioskiem o pozwolenie na budowę inwestycji kubaturowej i uzyskać zgodę zarządcy drogi na lokalizację zjazdu.

Dojazd / droga wewnętrzna jako samodzielna inwestycja, musiałaby być zgodna z mpzp lub być poprzedzona decyzją wz.

✘ Brak dostępu faktycznego do drogi publicznej

✔ Dostęp prawny do drogi publicznej

 granica terenu inwestycji  działka inwestora  droga do budowy w trybie ustawy Prawo budowlane



Sytuacja nr 2

2. Inwestycja kubaturowa nie posiada połączenia z drogą publiczną i nie graniczy bezpośrednio z drogą publiczną. Budowa drogi publicznej nastąpi w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

Rekomendacja – przed pozwoleniem na budowę **wymagane** zawarcie umowy drogowej oraz uzyskanie pozwolenia na budowę drogi lub objęcie jednym wnioskiem o pozwolenie na budowę drogi i inwestycji kubaturowej.



Każdy indywidualny przypadek należy rozpatrywać biorąc pod uwagę wszystkie zagadnienia występujące w danej sprawie (dostęp do drogi publicznej, zgodność z dokumentem lokalizacyjnym, zapewnienie obsługi pożarowej).

✘ Brak dostępu faktycznego do drogi publicznej

✔ Dostęp prawny do drogi publicznej

□ granica terenu inwestycji

▨ działka inwestora

▭ droga do budowy w trybie ustawy Prawo budowlane



Sytuacja nr 3

3. Inwestycja kubaturowa nie posiada połączenia z drogą publiczną. Dostęp do drogi publicznej planowany jest po działkach osób trzecich (zrid z wyłączeniem osób trzecich).

Rekomendacja – przed pozwoleniem na budowę **wymagane** zawarcie umowy drogowej oraz uzyskanie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID).

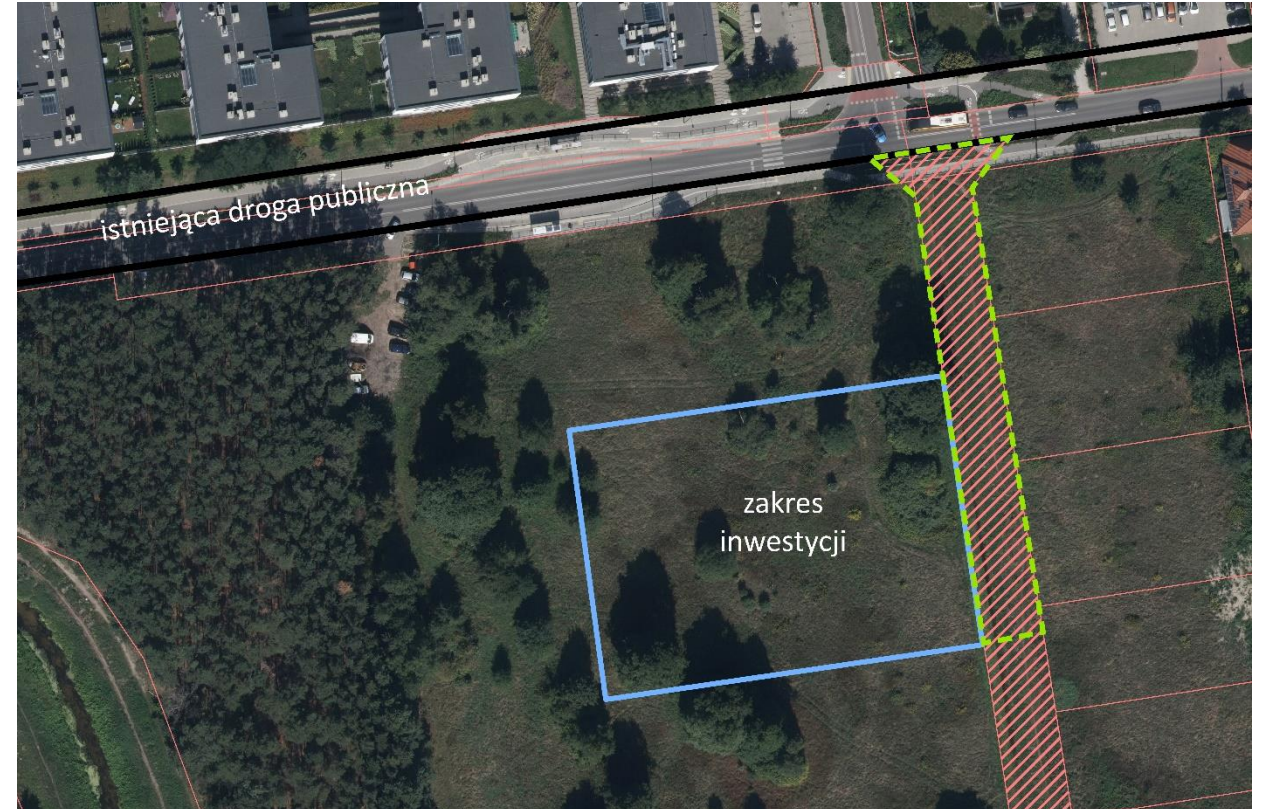


Każdy indywidualny przypadek należy rozpatrywać biorąc pod uwagę wszystkie zagadnienia występujące w danej sprawie (dostęp do drogi publicznej, zgodność z dokumentem lokalizacyjnym, zapewnienie obsługi pożarowej).

✘ Brak dostępu faktycznego do drogi publicznej

✘ Brak dostępu prawnego do drogi publicznej

□ granica terenu inwestycji □ droga do budowy w trybie specustawy ZRID ▨ działka osób trzecich



Sytuacja nr 4

4. Inwestycja kubaturowa nie posiada połączenia z drogą publiczną. Dostęp do drogi publicznej planowany jest po działkach inwestora i / lub Miasta w sposób inny, niż przewidziane to jest w planie miejscowym.

Rekomendacja – przed pozwoleniem na budowę **wymagane** zawarcie umowy drogowej oraz uzyskanie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID).



Każdy indywidualny przypadek należy rozpatrywać biorąc pod uwagę wszystkie zagadnienia występujące w danej sprawie (dostęp do drogi publicznej, zgodność z dokumentem lokalizacyjnym, zapewnienie obsługi pożarowej).

✘ Brak dostępu faktycznego do drogi publicznej

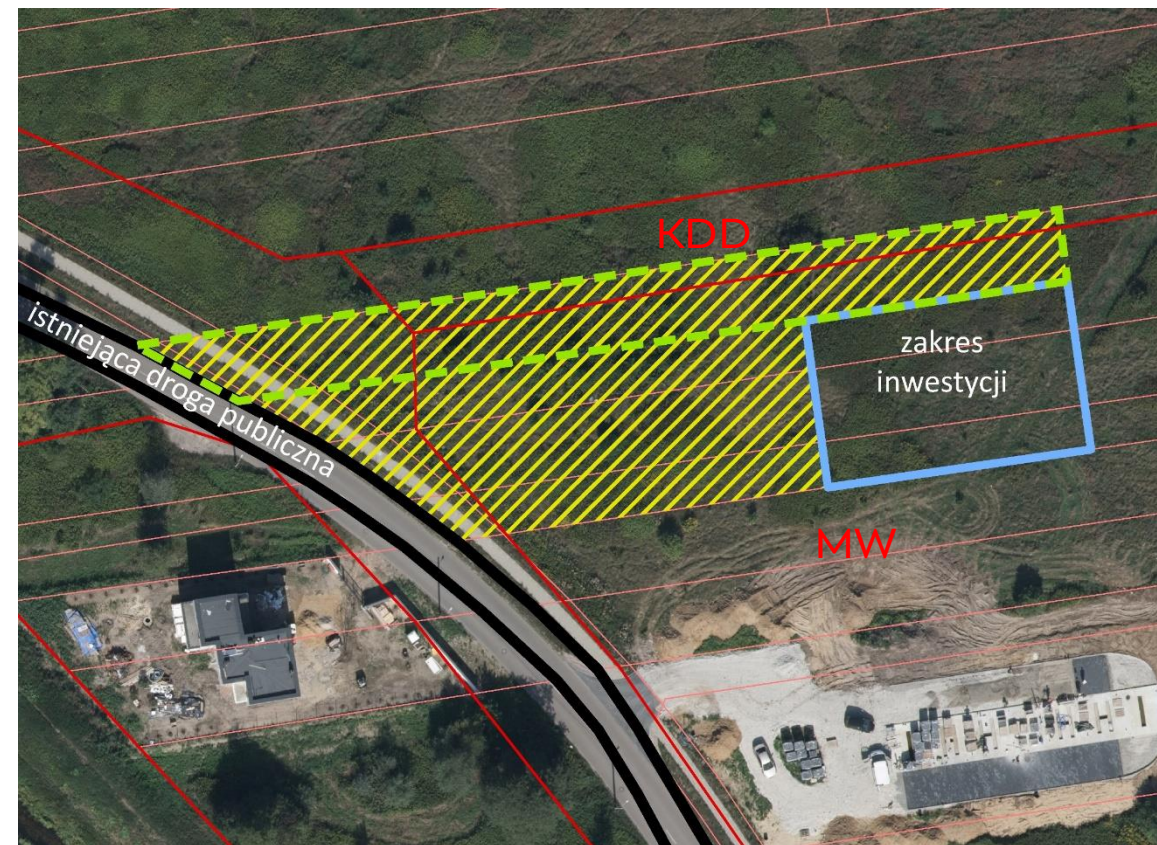
✘ Brak dostępu prawnego (w przypadku działek Miasta) do drogi publicznej

□ granica terenu inwestycji

▨ działka Miasta i/lub działka inwestora

▭ droga do budowy w trybie specustawy ZRID

□ przebieg drogi w planie miejscowym





Sytuacja nr 5





5. Inwestycja kubaturowa nie posiada dostępu faktycznego do drogi publicznej, ale posiada dostęp prawny (służebność przejścia i przejazdu na działkach osób trzecich).

Rekomendacja – przed pozwoleniem na budowę **wymagane** zawarcie umowy dotyczącej budowy drogi w trybie specustawy drogowej oraz uzyskanie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID).



Każdy indywidualny przypadek należy rozpatrywać biorąc pod uwagę wszystkie zagadnienia występujące w danej sprawie (dostęp do drogi publicznej, zgodność z dokumentem lokalizacyjnym, zapewnienie obsługi pożarowej).

 Brak dostępu faktycznego do drogi publicznej
 Dostęp prawny na podstawie ustanowionych służebności

 granica terenu inwestycji  droga do budowy w trybie specustawy ZRID  działka osób trzecich  służebność przejścia i przejazdu






Sytuacja nr 6

✓ Dostęp faktyczny do drogi publicznej

✓ Dostęp prawny do drogi publicznej

6. Inwestycja kubaturowa nie posiada odpowiedniego dla rodzaju przedsięwzięcia dostępu faktycznego do drogi publicznej, ale ma dostęp zgodny z WT, oraz posiada dostęp prawny (przez ustanowioną służebność przejścia i przejazdu lub za pośrednictwem ogólnodostępnej drogi wewnętrznej zlokalizowanej na gruncie miejskim); inwestor podpisał umowę dotyczącą budowy drogi w trybie specustawy drogowej, w tym na działkach osób trzecich, objętych służebnością (zrid z wyłączeniem osób trzecich). Uzgodniony jest przebieg i geometria drogi.

Rekomendacja – przed pozwoleniem na budowę **nie jest wymagane** uzyskanie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID).

 granica terenu inwestycji  droga do budowy w trybie specustawy ZRID  służebność przejścia i przejazdu




Sytuacja nr 7

✓ Dostęp faktyczny do drogi publicznej

✓ Dostęp prawny do drogi publicznej

7. Inwestycja posiada dostęp faktyczny i prawny do drogi publicznej, z uzgodnienia z art. 35 ustawy o drogach publicznych wynika konieczność przebudowy drogi lub budowy innej drogi, niestanowiącej bezpośredniej obsługi komunikacyjnej.

 granica terenu inwestycji



Rekomendacja – przed pozwoleniem na budowę wymagane jest podpisanie umowy drogowej, ale **nie jest wymagane** uzyskanie pozwolenia na budowę drogi.

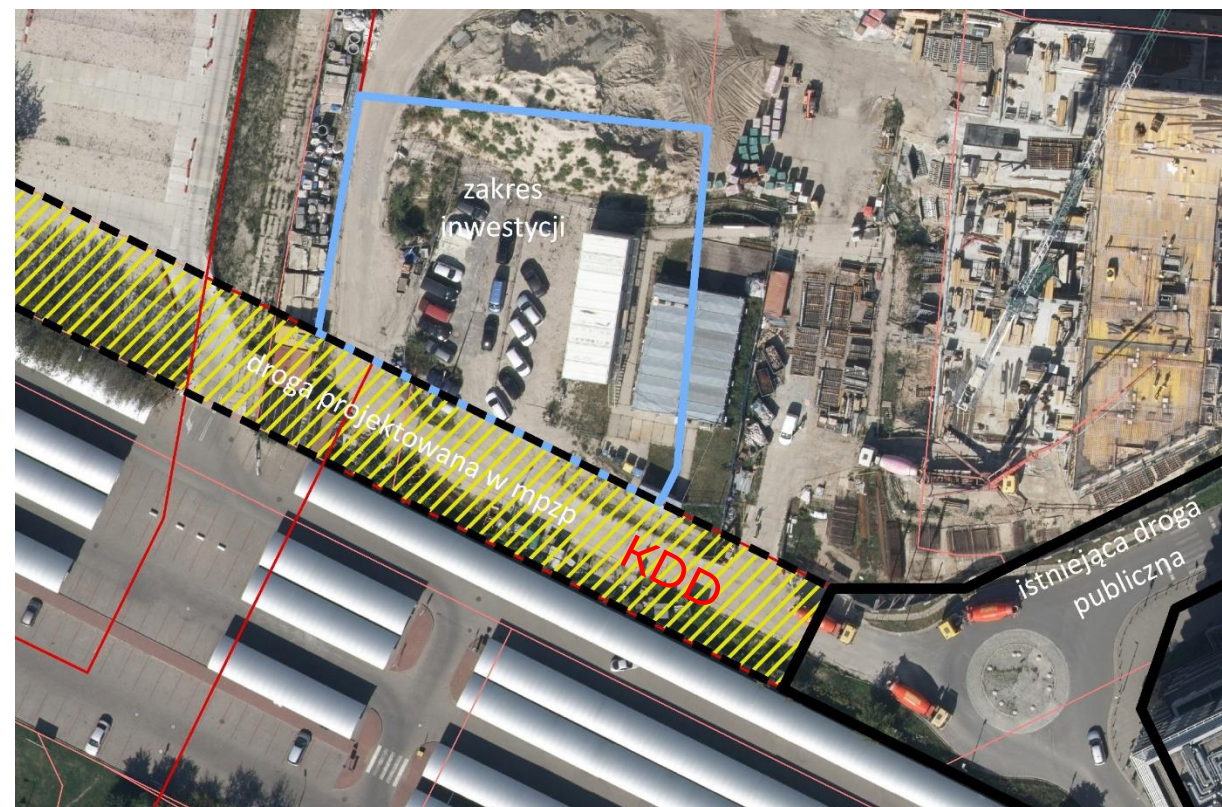
Sytuacja nr 8

✓ Dostęp faktyczny do drogi publicznej

✗ Brak dostępu prawnego (w przypadku działek Miasta) do drogi publicznej

8. Inwestycja kubaturowa nie posiada odpowiedniego dostępu faktycznego do drogi publicznej, ale ma dostęp faktyczny za pośrednictwem dojazdu spełniającego wymogi WT i zlokalizowanego w liniach rozgraniczających drogi publicznej ustalonej w planie miejscowym. Działki stanowiące dostęp należą do Inwestora lub Inwestora i Miasta. Planowana jest budowa drogi zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

□ granica terenu inwestycji ▨ działka miasta i/lub działka inwestora - - - droga do budowy w trybie specustawy ZRID / Prawa budowlanego □ przebieg drogi w planie miejscowym



Rekomendacja – przed pozwoleniem na budowę wymagane jest podpisanie umowy drogowej, ale **nie jest wymagane** uzyskanie pozwolenia na budowę drogi / decyzji zrid.



Każdy indywidualny przypadek należy rozpatrywać biorąc pod uwagę wszystkie zagadnienia występujące w danej sprawie (dostęp do drogi publicznej, zgodność z dokumentem lokalizacyjnym, zapewnienie obsługi pożarowej).

Podsumowanie

1. Jeżeli działka budowlana jest połączona z drogą publiczną, ale jest to dojazd nieodpowiedni dla rodzaju planowanej inwestycji i / lub niespełniający wymogów zarządcy drogi, **do wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji kubaturowej** należy co najmniej:

- uzyskać **dostęp prawny** do inwestycji, czyli taki, który prowadzi przez działki własne inwestora, **Miasta*** lub przez działki z ustanowioną służebnością dla inwestora (w ramach ww. pasa dojazdu)
- uprawdopodobnić realizację drogi o parametrach odpowiednich do obsłużenia inwestycji kubaturowej i / lub zgodnej z wymogami zarządcy drogi (poprzez: PnB dla drogi; ZRID; umowę drogową**) – prawidłowy **dostęp faktyczny**

2. Powyższe, nie eliminuje konieczności dołączenia do dokumentacji budowlanej dokumentów wymaganych przepisami innych ustaw, w tym decyzji zarządcy drogi zezwalającej na lokalizację zjazdu (art. 29 u.d.p.) oraz uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego (art. 35 ust. 3 u.d.p.).

3. Sytuacje, w których dopuszczono wydanie pozwolenia na budowę m.in. w oparciu o przedłożoną umowę drogową, dotyczą umów sporządzonych w oparciu **wzór umowy** opracowany przez Zarząd Dróg Miejskich.

*pod warunkiem, że działka miasta jest przewidziana na ten cel lub może być przewidziana na ten cel

**w zależności od typu sytuacji opisanej na slajdach



POZOSTAŁE UWARUNKOWANIA

1. Sposób projektowanej obsługi komunikacyjnej inwestycji kubaturowej musi być zgodny z ustaleniami obowiązującego dla terenu inwestycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Zakres wniosku o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji kubaturowej oraz sposób jej obsługi komunikacyjnej musi być zgodny z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku braku mpzp) lub uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej. Kolejność uzyskiwania rozstrzygnięć administracyjnych w zakresie inwestycji kubaturowej i inwestycji drogowej, może wynikać również z tych dokumentów.
3. Droga pożarowa jest urządzeniem związanym z inwestycją kubaturową. Co do zasady, powinna być objęta wnioskiem o pnb razem z inwestycją kubaturową. Jeśli ma być wyodrębniona do innego postępowania, powinna być zatwierdzona jako pierwsza. Stąd, nawet inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, a umowa z art. 16 / 22 ustawy o drogach publicznych jest podpisywana tylko w związku z koniecznością budowy drogi pożarowej, przyjęcie zgłoszenia dotyczącego przebudowy drogi / wydanie pozwolenia na budowę drogi, powinny nastąpić przed wydaniem pnb dla inwestycji kubaturowej.



Dziękuję za uwagę

Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego