

Sokolniki, dnia 16 marca 2026 r.

Znak sprawy: RO.1431.23.2026

Działając na podstawie art. 13 ust.1 i art.14 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 902), oraz po zapoznaniu się z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej z dnia 25.02.2026 r (data wpływu : 02.03.2026 r), informuje co następują:

- 1. Proszę o wskazanie konkretnej podstawy prawnej (przepisu prawa), na podstawie której Urząd Gminy Sokolniki na etapie rozpatrywania wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga przedstawienia informacji, uzgodnienia lub decyzji dotyczącej lokalizacji zjazdu na działkę.**

Wójt gminy, rozpatrując wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ), opiera wymóg posiadania zgody na lokalizację zjazdu na dwóch głównych filarach prawnych, które wzajemnie się uzupełniają:

Warunek dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2)

Główną podstawą jest art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem, wydanie decyzji WZ jest możliwe tylko wtedy, gdy teren ma dostęp do drogi publicznej.

- w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że "dostęp" musi być realny i prawnie zapewniony.
- jeśli działka przylega bezpośrednio do drogi, wójt musi zweryfikować, czy w danym miejscu technicznie i prawnie możliwe jest wykonanie zjazdu. Dokumentem potwierdzającym tę możliwość jest właśnie zgoda (decyzja) zarządcy drogi.

Obowiązek uzgodnienia z zarządcą drogi (art. 53 ust. 4 pkt 9)

Procedura wydawania WZ nakłada na wójta obowiązek uzgodnienia projektu decyzji z innymi organami. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu, decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

- jeśli drogą zarządza ten sam wójt (drogi gminne), dokonuje on tzw. "auto-uzgodnienia".
- aby uzgodnienie było pozytywne, zarządca musi potwierdzić, że lokalizacja zjazdu w proponowanym miejscu jest dopuszczalna pod kątem bezpieczeństwa ruchu drogowego (zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych).

Choć formalnie decyzja o lokalizacji zjazdu (wydawana na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych) jest odrębnym aktem, wójt ma prawo wymagać jej lub promesy na etapie WZ, aby wykazać spełnienie ustawowego warunku dostępu do drogi publicznej. Brak

takiego potwierdzenia uniemożliwia stwierdzenie, że działka nadaje się pod planowaną zabudowę.

**2. Proszę o wyjaśnienie, czy obowiązek taki ma zastosowanie również w sytuacji, gdy działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej**

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ma miejsce wtedy, gdy działka ma fizyczny styk z granicą pasa drogowego drogi publicznej (gminnej, powiatowej, wojewódzkiej lub krajowej) i nie ma między nimi żadnych innych działek osób trzecich.

Sam fakt, że działka przylega do drogi, nie oznacza, że można na nią wjechać w dowolnym miejscu. Według orzecznictwa sądów (np. NSA), dostęp bezpośredni jest "prawny", gdy masz możliwość uzyskania zgody na lokalizację zjazdu. Definicję dostępu znajduje się w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozróżnia on dostęp bezpośredni od dostępu przez drogę wewnętrzną lub służebność drogową.

Jeśli na mapie, zaznaczonej jest że działka "dotyka" drogi gminnej, uznaje się to za dostęp bezpośredni. Jednak aby wydać decyzję WZ, organ musi mieć pewność, że zarządca drogi pozwoli wybudować zjazd w tym konkretnym miejscu (ze względu na bezpieczeństwo czy widoczność).

**3. W przypadku stosowania takiego wymogu przez organ, proszę o wskazanie:**

- czy wynika on z przepisów powszechnie obowiązujących,
- oraz na jakiej podstawie organ uzalania wydanie decyzji o warunkach zabudowy od spełnienia powyższego warunku.

Powszechnie wymóg potwierdzenia możliwości wykonania zjazdu z drogi publicznej wynika z obowiązujących przepisów prawa.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej rozumie się dostęp bezpośredni albo dostęp poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność drogową.

Aby organ mógł uznać, że działka posiada dostęp bezpośredni do drogi publicznej, konieczne jest potwierdzenie przez właściwego zarządcę drogi, że dostęp ten jest technicznie możliwy do realizacji w formie zjazdu.

Kwestie techniczne dotyczące projektowania i realizacji zjazdów określa rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z § 55 ust. 1 pkt 3 tego rozporządzenia zjazd powinien być zaprojektowany i wykonany w sposób zapewniający bezpieczeństwo ruchu na drodze.

Przepisy te stanowią podstawę do ustalenia na etapie postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy miejsca włączenia działki do ruchu z drogi publicznej. W związku z tym projekt decyzji o warunkach zabudowy podlega uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, co wynika z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Merytoryczną zgodę dotyczącą lokalizacji zjazdu oraz możliwości jego wykonania wydaje zarządca drogi na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.

Z poważaniem

Kierownik  
Referatu Gospodarki Komunalnej  
i Gospodarki Przestrzennej  
  
Rafał Barszczewski