

Budowa i przebudowa wjazdów (zjazdów) na posesję - poradnik dla mieszkańca /Źródło – system informacji prawnej LEX: LEX/el. 2021/

Jak wybudować i przebudować wjazd (zjazd) na posesję?

Czym jest zjazd?

Zjazd to połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej.

WAŻNE! Zjazd nie jest skrzyżowaniem, ale stanowi część drogi.

Zjazd powinien zatem połączyć bezpośrednio drogę publiczną i nieruchomość przy niej położoną (za dopuszczalną należy uznać budowę zjazdu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną) ¹.

Zjazd publiczny a zjazd indywidualny

Zjazd publiczny to zjazd co najmniej do jednego obiektu, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub działalność o charakterze publicznym.

Zjazd indywidualny to zjazd do jednego lub kilku obiektów użytkowanych indywidualnie.

Pozwolenie na budowę czy dokonanie zgłoszenia?

Budowa lub przebudowa zjazdów, co do zasady, nie wymaga pozwolenia na budowę. Budowa zjazdu to nie tylko wznoszenie go od podstaw, ale także jego odbudowa czy rozbudowa. Przebudowa zjazdu to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana jego parametrów użytkowych lub technicznych (eksploatacyjnych) niewymagających zmiany granic pasa drogowego.

WAŻNE! Należy pamiętać, że zarówno budowa, jak i przebudowa zjazdów z dróg krajowych i wojewódzkich wymaga dokonania zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej (staroście lub prezydentowi miasta na prawach powiatu).

WAŻNE! Budowa lub przebudowa zjazdów przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków wymaga pozwolenia na budowę, a budowa lub przebudowa zjazdów na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga dokonania zgłoszenia. Rejestr zabytków dla zabytków znajdujących się na terenie województwa prowadzi wojewódzki konserwator zabytków (wykazy dostępne są zazwyczaj na ich stronach internetowych).

Zezwolenie zarządcy drogi

Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu (w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi).

WAŻNE! Utrzymywanie zjazdów, łącznie ze znajdującymi się pod nimi przepustami, należy do właścicieli lub użytkowników gruntów przyległych do drogi.

Warunki zezwolenia na lokalizację zjazdu

- Zezwolenie na lokalizację zjazdu wydaje się na czas nieokreślony (zezwolenie to wygasa jednak, jeżeli w ciągu 3 lat od jego wydania zjazd nie został wybudowany).
- W zezwoleniu na lokalizację zjazdu określa się miejsce lokalizacji zjazdu i jego parametry techniczne, a w zezwoleniu na przebudowę zjazdu – jego parametry techniczne.
- Ze względu na wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu lub jego przebudowę albo wydać zezwolenie na lokalizację zjazdu na czas określony.
- Decyzja w sprawie zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi publicznej ma charakter decyzji uznaniowej, co oznacza, że właściwy organ – zarządca drogi – może, lecz nie musi udzielić stosownego zezwolenia.

- Granice uznania administracyjnego zarządcy drogi wyznaczają zasady bezpieczeństwa w ruchu drogowym, a przede wszystkim wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- Budowa lub przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Uzyskanie zezwolenia na lokalizację zjazdu nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym.

Wymagania techniczne zjazdów

Zjazd z drogi powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych.

Zjazd publiczny nie może być usytuowany w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności:

- w obszarze oddziaływania skrzyżowania lub węzła;
- w miejscu, w którym nie jest zapewniona wymagana widoczność wjazdu na drogę;
- na odcinku drogi o pochyleniu niwelety większym niż 4%;
- nie bliżej wierzchołka łuku wypukłego niż wymagana odległość widoczności na zatrzymanie;
- na odcinku występowania dodatkowego pasa ruchu.

Zjazd publiczny powinien mieć:

- szerokość nie mniejszą niż 5 m, w tym jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m i nie większą niż szerokość jezdni na drodze;
- nawierzchnię twardą w granicach pasa drogowego;
- przecięcie krawędzi nawierzchni zjazdu i drogi wyokrąglone łukiem kołowym o promieniu nie mniejszym niż 5 m;
- pochylenie podłużne zjazdu w obrębie korony drogi dostosowane do jej ukształtowania;
- na długości nie mniejszej niż 7 m od krawędzi korony drogi pochylenie podłużne zjazdu nie większe niż 5%, a na dalszym odcinku – nie większe niż 12%.

Zjazd indywidualny powinien mieć z kolei:

- szerokość nie mniejszą niż 4,5 m, w tym jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 3 m i nie większej niż szerokość jezdni na drodze;
- nawierzchnię co najmniej twardą w granicach pasa drogowego;
- przecięcie krawędzi nawierzchni zjazdu i drogi wyokrąglone łukiem kołowym o promieniu nie mniejszym niż 3 m lub skosem 1:1, jeżeli jest to zjazd z ulicy;
- pochylenie podłużne zjazdu w obrębie korony drogi dostosowane do jej ukształtowania;
- na długości nie mniejszej niż 5 m od krawędzi korony drogi pochylenie podłużne nie większe niż 5%, a na dalszym odcinku – nie większe niż 15%.

Kara pieniężna

Zarządca drogi może wymierzyć w drodze decyzji administracyjnej karę pieniężną za wybudowanie lub przebudowę zjazdu bez zezwolenia lub o parametrach innych niż określone w zezwoleniu, a także za użytkowanie zjazdu po terminie określonym w zezwoleniu.

Wjazd na posesję

W sytuacji gdy inwestycja ma polegać na wykonaniu wjazdu lub dojazdu do posesji, który nie jest zjazdem, to zamiar taki należy zakwalifikować jako utwardzenie terenu lub budowę drogi.

Wykonywanie robót budowlanych polegających na utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych nie wymaga ani uzyskania pozwolenia na budowę, ani dokonania zgłoszenia. Pamiętać jednak należy, że działką budowlaną jest tylko nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów i aktów prawa miejscowego.

Podstawa prawna:

- ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych;
- ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

¹Droga publiczna to droga gminna, powiatowa, wojewódzka lub krajowa. Droga zaliczana jest do danej kategorii dróg publicznych w sposób przewidziany w ustawie z 21.03.1985 r. o drogach publicznych. Drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii „dróg publicznych” i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są z kolei drogami wewnętrznymi. Droga wewnętrzna nie może być zatem drogą publiczną, np. gminną, nawet jeśli stanowi własność gminy.