

Faktyczny a nie hipotetyczny dostęp do działki

Kategoria: Architektura i Budownictwo

Opublikowano: sobota, 12, wrzesień 2020 14:35

Bernadeta Skóbel

Odśloni: 340

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym wskazuje się, że dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozumieć należy jako zapewniający faktyczną możliwość przejścia i przejazdu z terenu inwestycji do drogi publicznej. Dostęp ten nie może być dostępem wyłącznie hipotetycznym, lecz musi być realny” – przypomniał WSA w Olsztynie w wyroku z 20 sierpnia 2020 r. sygn. II SA/OI 17/20.

Odnosząc się do okoliczności sprawy Sąd wskazał, że dla inwestycji planowanej na działkach nr A i B nie zostało wyjaśnione przez organy orzekające, czy działka nr A, przez którą zapisano w decyzji organu I instancji połączenie terenu inwestycji z drogą publiczną, może być w rzeczywistości wykorzystywana w tym celu. Jak bowiem wynika z rysunku mapy załączonej do decyzji organu I instancji stanowiącej załącznik nr 1, zagospodarowanie i zabudowania na działce nr A wskazują na brak możliwości poprowadzenia poprzez nią dojazdu do działki nr B z nią graniczącej. Zarówno bowiem od granicy z działką nr C, jak i z działką F, teren pozostaje zabudowany licznymi schodami prowadzącymi do budynku. To zaś wskazywałoby na brak realnego faktycznego dostępu do działki B poprzez działkę A, a taki rodzaj dostępu do drogi publicznej został określony w decyzji organu I instancji, gdzie zapisano "pkt 3 podpunkt 4 litera c) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej gminnej Nr [...] - ul. [...]." Organ odwoławczy w odniesieniu do zarzutu odwołania, w którym Skarżąca podniosła, że faktyczny dojazd do działki B będzie się odbywał poprzez jej działkę C, wyjaśnił, że jeśli faktycznie w praktyce jest tak, że inwestor korzysta z drogi na działce C, to sam ten fakt nie może stanowić o niezgodności z przepisami wydanej decyzji, skoro, w decyzji tej nie wskazano, że obsługa komunikacyjna zamierzenia ma się odbywać poprzez działkę nr C. Sąd stwierdził jednak, że ze stanowiskiem tym nie sposób się zgodzić bowiem, warunkiem wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest spełnienie przesłanki, aby teren miał dostęp do drogi publicznej. Przy czym w rozumieniu tego przepisu nie chodzi jak wskazano wyżej o hipotetyczny dostęp do drogi publicznej lecz o dostęp faktyczny.

Źródło: CBOSA