Dostęp do drogi publicznej

Kategoria: Komunikacja i Transport
Opublikowano: czwartek, 15, październik 2020 22:51
Katarzyna Liszka-Michałka
Odsłony: 1480

W sprawie rozpatrywanej przez Naczelny Sąd Administracyjny 11 marca 2020 r. (II OSK 1189/18) organ administracji architektoniczno-budowlanej (starosta) wniósł sprzeciw wobec zgłoszonej inwestycji, polegającej na budowie trzech budynków gospodarczych, ze względu na brak właściwego dostępu do drogi publicznej.

Sąd pierwszej instancji podzielił w powołanej sprawie stanowisko organów, że gminna działka drogowa (niestanowiąca drogi publicznej), z którą bezpośrednio graniczyły działki objęte zgłoszeniem, nie zapewniała im właściwego dostępu do drogi publicznej.

W sprawie wniesiono skargę kasacyjną, którą Naczelny Sąd Administracyjny uznał za niezasadną.

Jak wskazał NSA zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych, przy czym szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.

Jak wynikało z akt sprawy skarżący nie wskazywał, aby działki miały urządzony dojazd do drogi publicznej. Skarżący nie przedstawił rozwiązań komunikacyjnych, które zapewniałyby dojazd z drogi publicznej do tych działek.

Jak wskazał Sąd działka przeznaczona w planie miejscowym pod zabudowę może zostać zabudowana tylko wówczas, gdy ma zapewniony realny dojazd i dojście umożliwiające komunikację (dostęp) do drogi publicznej i to odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania takiej działki oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej lub też gdy dojazd ten i dojście objęte jest zamierzeniem inwestycyjnym. Samo określenie przebiegu projektowanej drogi publicznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli droga ta nie została wybudowana, nie stanowi zapewnienia dostępu działki budowlanej do drogi publicznej. Analogiczne stanowisko zajęto w orzecznictwie sądowym wskazując, że warunkiem udzielenia pozwolenia na budowę jest wykazanie przez inwestora, że planowana inwestycja w razie udzielenia tego pozwolenia ma zapewniony dojazd oraz istnieje realna, a nie warunkowa, możliwość wykorzystywania tego dojazdu dla celów obsługi komunikacyjnej mającej powstać inwestycji (por. wyrok NSA z dnia 4 lipca 2017 r. sygn. akt II OSK 1921/16).

W związku z powyższym NSA uznał, że trafnie Sąd pierwszej instancji przyjął, że wydane w sprawie decyzje nie naruszają prawa, ponieważ skarżący nie wykazał, że działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez służebność, drogę wewnętrzną lub inne prawo pozwalające na skomunikowanie terenu ww. działek z drogą publiczną.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. pod pojęciem dostępu do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Powołany przepis przewiduje trzy odrębne przypadki dostępu terenu do drogi publicznej: po pierwsze, jest to bezpośredni dostęp danego terenu do drogi publicznej czyli przyleganie tego terenu do pasa drogi publicznej; po drugie jest to dostęp przez drogę wewnętrzną i po trzecie jest to dostęp poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Jak wynikało z akt sprawy, inwestor nie posiadał żadnego prawa służebności pozwalającej na dostęp z

Phoca PDF

działek do drogi publicznej. Nie miał też urządzonej drogi wewnętrznej, która pozwalałaby na komunikację ww. działek z drogami publicznymi. Ponadto działki nie graniczyły z terenem drogi publicznej.

Sąd wskazał, że na etapie czy to udzielania pozwolenia na budowę, czy też przyjmowania zgłoszenia realizacji robót budowlanych, obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej jest ocena, czy dostęp działki budowlanej do drogi publicznej spełnia wymagania wynikające z § 14 rozporządzenia.

Źródło: CBOSA

Phoca PDF