

Kwestia badania charakteru zjazdu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną (indywidualny czy publiczny), za pośrednictwem której teren inwestycji jest skomunikowany z drogą publiczną, wykracza poza zakres postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla terenu, który nie przylega do drogi publicznej. Tak wynika z wyroku WSA w Białymstoku z 24 kwietnia 2019 r. sygn. II SA/Bk 127/19.

Sąd wskazał, że organy obu instancji, odmawiając ustalenia warunków zabudowy skoncentrowały się na technicznych warunkach jakie musi spełniać zjazd z drogi publicznej na drogę wewnętrzną, wskazując że w świetle planowanej inwestycji (zmiany sposobu użytkowania budynków), zjazd ten musi mieć charakter publiczny a nie indywidualny. Jednocześnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze podkreśliło, że Skarżący ubiegał się o wydanie zezwolenia na przebudowę istniejącego zjazdu z indywidualnego na publiczny u zarządcy drogi (GDDKiA), jednakże uzyskał decyzję odmowną.

W ocenie Sądu, powyższa argumentacja w żadnym zakresie nie wskazuje, że teren objęty planowaną inwestycją nie posiada dostępu do drogi publicznej, a zatem nie mógł stanowić przesłanki do wydania decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy. Zdaniem Sądu, błędne jest założenie organów, że sporny zjazd musi mieć charakter publiczny już na etapie ustalenia warunków zabudowy terenu objętego inwestycją w przedmiotowej sprawie.

Wskazana przez organy kwestia charakteru technicznego zjazdu nie dotyczy dostępu do drogi publicznej bezpośrednio terenu inwestycji, ale dostępu do drogi publicznej drogi wewnętrznej. Tym samym kwestia ta nie może być przedmiotem postępowania, w przedmiocie udzielenia warunków zabudowy dla terenu, który posiada dostęp do drogi wewnętrznej. W przedmiotowej sprawie poza sporem jest, że teren inwestycji nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a zatem wszelkie rozważania na temat zezwolenia zarządcy drogi na wykonanie lub przebudowanie zjazdu z drogi publicznej na nieruchomość objętą wnioskiem należy uznać za bezprzedmiotowe. W najnowszym orzecznictwie prezentowane jest stanowisko, zgodnie z którym konieczna dla ustalenia warunków zabudowy przesłanka dostępu do drogi publicznej wypełniona jest nie tylko wówczas, gdy zjazd już istnieje, ale również wtedy, gdy w stanie faktycznym sprawy istnieje potencjalna możliwość wykonania zjazdu (por. wyroki NSA: z 12 kwietnia 2011 r., II OSK 634/10 i z 20 marca 2012 r., II OSK 10/11 oraz z 19 marca 2013 r., II OSK 2208/11). Z okoliczności faktycznych sprawy wynikało, że komunikacja działki z drogą publiczną jest zapewniona faktycznie i prawnie za pośrednictwem drogi wewnętrznej, mającej dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem indywidualnego zjazdu. Charakter prawny tego zjazdu, jako kwestia techniczna, nie może być przedmiotem oceny organów badających istnienie przesłanki dostępu do drogi publicznej jako niezbędnego warunku ustalenia warunków zabudowy.

Źródło: [CBOSA](#)