Dostęp do drogi publicznej

Kategoria: Komunikacja i Transport
Opublikowano: piątek, 04, wrzesień 2020 12:00
Monika Małowiecka
Odsłony: 11094

Błędny jest pogląd, zgodnie z którym dla oceny czy działka ma pośredni dostęp do drogi publicznej niezbędnym jest, aby dostęp w ramach ustanowionej służebności przechodu i przejazdu spełniał jakiekolwiek dodatkowe, w tym określone odrębnymi przepisami, warunki techniczne – stwierdził WSA w Warszawie w wyroku z dnia 17 kwietnia 2019 r., sygn. akt: VII SA/Wa 2174/18.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć:

1. bezpośredni dostęp do tej drogi albo
2. dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Powyższa, ustawowa definicja dostępu do drogi publicznej jest zupełna (zawiera wszelkie warunki, które muszą być spełnione, aby stwierdzić, czy dany grunt ma dostęp do drogi publicznej, co jest jednym z warunków uznania działki za budowlaną), czytelna i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych.

Ustawodawca przewidział więc dwa różne rodzaje dostępu do drogi publicznej: dostęp bezpośredni i dostęp pośredni. Dostęp bezpośredni do drogi publicznej to takie położenie terenu względem tej drogi, które zapewnia możliwość obsługi komunikacyjnej terenu z wyłączeniem konieczności korzystania z innych działek, celem zapewnienia dojazdu. Dostęp pośredni polega natomiast na wykorzystaniu komunikacyjnym innej działki, oddzielającej teren objęty zamiarem inwestycyjnym od drogi publicznej. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej wynikać więc będzie z posiadanego tytułu prawnego do nieruchomości, sąsiadującej z drogą publiczną (np. prawa własności, użytkowania wieczystego). Natomiast w ramach pośredniego dostępu jednym z możliwych rozwiązań jest dostęp poprzez inną działkę, przy czym konieczne jest obciążenie tej działki odpowiednią służebnością. Drugim sposobem dostępu pośredniego jest dostęp poprzez drogę wewnętrzną. W tym drugim przypadku nie jest wymagany żaden tytuł prawny uprawniający do korzystania z drogi wewnętrznej, wystarcza sam fakt położenia nieruchomości inwestora przy drodze wewnętrznej.

W ocenie sądu, pośredniego dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowioną w tym celu służebność drogi koniecznej nie można utożsamiać z dostępem faktycznym. Dostęp ten musi być natomiast legalny tj. prawo do korzystania z niego musi wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, orzeczenia sądowego lub administracyjnego.

Pojęcie dostępu do drogi publicznej poprzez służebność należy rozumieć tak, jak zostało to w ustawie zdefiniowane; bez dowolnego rozszerzania legalnej definicji o warunki z przepisu prawnego niewynikające. Ustawa nie stawia bowiem żadnych dodatkowych wymagań co do rodzaju tego pośredniego dostępu, czy ma być to np. droga, ścieżka albo most. Warunek dostępu do drogi publicznej spełniony jest zawsze wtedy, kiedy na przedmiotową działkę można dostać się - zgodnie z prawem - z drogi publicznej.

Phoca PDF