

Decyzja WZ – dostęp do drogi publicznej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 26, styczeń 2019 16:24

Bartłomiej Zydel

Odśłony: 7115

Inwestor (wnioskodawca postępowania o ustalenie warunków zabudowy) musi legitymować się co najmniej zgodą zarządcy drogi lub właściciela działki drogowej stanowiącej drogę wewnętrzną (dojazdową), na korzystanie z niej jako drogi pośrednio komunikującej teren inwestycji z drogą publiczną – tak orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie, przychyłając się do jednego z trzech sposobów rozumienia sformułowania „dostęp do drogi publicznej”, warunkującego uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Orzeczenie zapadło na gruncie sprawy, w której Prezydent Miasta wydał decyzję o warunkach zabudowy, natomiast Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło decyzję Prezydenta i orzekło o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla wskazanego zamierzenia inwestycyjnego. SKO wskazało, że wątpliwości, jakie pojawiły się na gruncie mniejszej sprawy, dotyczą spełnienia warunku określonego w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy planistycznej, tj. wymogu, aby działka bądź działki, mające stanowić teren inwestycji – w sprawie której wydana ma być decyzja o warunkach zabudowy – posiadały dostęp do drogi publicznej. Kolegium w pierwszej kolejności podkreśliło, że przepis art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy odczytywany być musi łącznie z jej przepisem art. 2 pkt 14 – stanowiącym, że ilekroć w ustawie jest mowa o dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. SKO podkreśliło, iż w orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że pojęcie dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy planistycznej należy rozumieć jako dostęp i faktyczny, i prawny. Według Kolegium dostęp prawny oznacza, że musi on wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego; dostęp faktyczny zaś, że musi rzeczywiście zapewniać możliwość komunikacji z drogą publiczną.

Wojewódzki Sąd Administracyjny nie zgodził się ze stanowiskiem Kolegium. Wskazał, że kwestia dostępności planowanej inwestycji do drogi publicznej jest przedmiotem rozbieżności w orzecznictwie, które dotyczą kwestii tytułu prawnego do korzystania z drogi wewnętrznej, przez którą ma odbywać się skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną, tj. czy inwestor musi się legitymować tytułem prawnym do tej drogi, czy też tytułu tego w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy nie musi wykazywać ani też go posiadać.

WSA wyróżnił trzy podejścia do tego problemu, pojawiające się w orzecznictwie NSA i sądów wojewódzkich:

- I. Na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy nie bada się stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości, przez które ma być realizowany dostęp do drogi publicznej. Są to zagadnienia, które podlegają ocenie i szczegółowemu badaniu na etapie postępowania o udzielenia pozwolenia na budowę. To na etapie postępowania budowlanego niezbędne jest przeprowadzenie ustaleń w zakresie jak wyżej, a zatem także w kontekście ewentualnej zgody na przejazd i przejście, czy to zapewnionych w drodze służebności gruntowej, czy w jakikolwiek inny sposób.
- II. Normatywne pojęcie „dostępu do drogi publicznej” należy rozumieć jako dostęp faktyczny i prawny. Dostęp ten winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, bądź orzeczenia sądowego. Dostęp do drogi publicznej musi zapewniać faktyczną możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Nie może być on dostępem wyłącznie hipotetycznym. Musi być to dostęp realny, możliwy do wyegzekwowania przez inwestora przy użyciu dostępnych środków prawnych.
- III. Inwestor (wnioskodawca postępowania o ustalenie warunków zabudowy) musi legitymować się

Decyzja WZ – dostęp do drogi publicznej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 26, styczeń 2019 16:24

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 7115

co najmniej zgodą zarządcy drogi lub właściciela działki drogowej stanowiącej drogę wewnętrzną (dojazdową), na korzystanie z niej jako drogi pośrednio komunikującej teren inwestycji z drogą publiczną. Jak wskazano we wstępie, to stanowisko podzielił WSA w Krakowie.

Sąd podkreślił przy tym, że z jednej strony wnioskodawca postępowania o ustalenie warunków zabudowy nie musi się legitymować jakimkolwiek prawem do nieruchomości objętej wnioskiem, a decyzja nie rodzi praw do terenu dla którego organ warunki te ustala; z drugiej strony warunek dostępności terenu inwestycji do drogi publicznej jest wyraźnie w ustawie wyartykułowany.

Według Sądu, jeżeli na dzień złożenia wniosku o ustalenie warunków teren, na którym zamierzenie inwestycyjne ma być realizowane, nie jest dostępny bezpośrednio do drogi publicznej, inwestor musi się wykazać prawem do dysponowania istniejącą już drogą wewnętrzną czy choćby zgodą zarządcy tej drogi na to, że będzie w przyszłości stanowiła będzie drogę wewnętrzną do planowanej inwestycji, lub ustanowioną służebnością drogi koniecznej – w tym ostatnim przypadku droga może być nieurządzona w sensie fizycznym, gdyż taką możliwość ustawodawca przewidział w art. 2 pkt 14 ustawy planistycznej, tj. wystarczającym warunkiem jest istnienie służebność drogowej jako prawa rzeczowego na nieruchomości, a niekoniecznie na terenie objętym służebnością musi być w tym momencie urządzona (wybudowana) droga.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 21 grudnia 2018 r., II SA/Kr 1162/18

Źródło: [CBOSA](#)