

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane dostęp do drogi publicznej jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym podjęcie na określonym terenie realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Dostęp do drogi publicznej musi zostać wykazany przez inwestora w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Równocześnie przepis art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że przez "dostęp do drogi publicznej" należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Wyrok NSA z 28 czerwca 2019 r. sygn. II OSK 1560/18.

Odnosząc się do okoliczności sprawy Sad wskazał, że należało rozważyć treść służebności, a w szczególności formalną możliwość realizacji drogi, zapewniającej dojazd do planowanej inwestycji, przy uwzględnieniu postanowień obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Użyte w definicji art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęcie "dostępu" musi być bowiem interpretowane jako realna możliwość skomunikowania terenu inwestycji, z uwzględnieniem wszystkich istniejących uwarunkowań – także prawnych. Inne rozumienie powołanej powyżej definicji otwierałoby w rozpatrywanym przypadku możliwość obejścia prawa i to zarówno regulacji ustawowej, jak i prawa stanowionego na szczeblu lokalnym - obowiązującego na dzień orzekania przez organy - aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W sprawie ustanowiona służebność dla działki została określona jako "służebność gruntowa przechodu i przejazdu pasem gruntu szerokości 5 metrów biegnącym wzdłuż południowych granic działek gruntu". Tymczasem działka nie miała urządnego zjazdu do drogi publicznej od strony południowej granicy. Konsekwentnie uwzględnienie zapisów ustanowionej służebności nie pozwala przyjąć, aby spełniony został warunek realnej możliwości skomunikowania terenu inwestycji, z drogą publiczną.

Źródło: [CBOSA](#)