

Naczelny Sąd Administracyjny w jednym z niedawnych orzeczeń wyłożył rozumienie pojęcia „dostęp do drogi publicznej” z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sąd oparł się przy tym na wcześniejszych orzeczeniach sądów administracyjnych.

Po pierwsze Sąd stwierdził, że pojęcie prawne „dostęp do drogi publicznej” należy rozumieć możliwie najszerzej, obejmując jego zakresem w szczególności dostępność komunikacyjną na etapie decyzji o warunkach zabudowy. W omawianej sprawie kwestionowany dostęp pośredni miał się odbywać przez drogę, która w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego była faktycznie drogą wewnętrzną. NSA wskazał w tym kontekście, że dostępność komunikacyjna obejmuje m.in. dostęp pośredni, który może polegać na wykorzystaniu komunikacyjnym innej działki (terenu) oddzielającej teren objęty działaniem inwestycyjnym od drogi publicznej.

Idąc dalej NSA – opierając się na dotychczasowym orzecznictwie – orzekł, że przepis art. 2 pkt 14 ustawy planistycznej przewiduje dwa sposoby zapewnienia danej nieruchomości gruntowej pośredniego dostępu do drogi publicznej. Jednym z możliwych rozwiązań jest dostęp poprzez inną działkę, przy czym w tym przypadku konieczne jest obciążenie tej działki odpowiednią służebnością; alternatywnym dostępem do drogi publicznej jest dostęp do niej przez drogę wewnętrzną. W ocenie Sądu tym drugim przypadku nie jest wymagany żaden tytuł prawny uprawniający do korzystania z drogi wewnętrznej – dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej jest sam w sobie wystarczający.

Ponadto Sąd zaznaczył, że dostęp do drogi publicznej, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., należy rozumieć jako zapewniający faktyczną możliwość przejścia i przejazdu z terenu inwestycji do drogi publicznej. Dostęp ten nie może być bowiem dostępem wyłącznie hipotetycznym, lecz musi być realny, tj. pozwalający uznać, że działka, przez którą planowane jest skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną, może być wykorzystywana w takim właśnie celu – przypomniał NSA.

NSA wskazał również, że na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy nie bada się stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości, przez które ma być realizowany dostęp do drogi publicznej. Zdaniem Sądu są to bowiem zagadnienia, które podlegają ocenie i szczegółowemu badaniu na etapie postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę. To właśnie na etapie postępowania budowlanego niezbędne jest przeprowadzenie ustaleń w powyższym zakresie, a zatem także w kontekście ewentualnej zgody na przejazd i przejście czy to zapewnionych w drodze służebności gruntowej czy w jakikolwiek inny sposób – orzekł Naczelny Sąd.

*Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lipca 2020 r., II OSK 478/20*

Źródło: [CBOSA](#)