

Dostęp do drogi publicznej a warunki zabudowy - wyrok WSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 25, kwiecień 2024 10:59

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 297

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednym z tych warunków, o którym mowa w pkt. 2 przywołanego przepisu jest dostęp terenu do drogi publicznej.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 14 marca 2024 r. (II SA/Gd 640/23) dostęp do drogi publicznej, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozumieć należy jako zapewniający faktyczną możliwość przejścia i przejazdu z terenu inwestycji do drogi publicznej.

Dostęp ten nie może być 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.

Na gruncie przywołanej sprawy sąd administracyjny uznał, że wadliwie upatrywał skarżący w braku spełnienia przez działkę drogową parametrów drogi publicznej jako prowadzącą do wniosku, że dostęp do drogi nie istnieje. WSA podkreślił, że 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. Oznacza to, że nawet jeśli aktualnie istniejąca droga jest w ocenie skarżącego za wąska nie może stanowić ta okoliczność podstawy do odmowy ustalenia wnioskowanych warunków zabudowy.

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl, *orzeczenie nieprawomocne*