

Warunek dostępu do drogi publicznej przy podziale geodezyjnym nieruchomości po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, stan prawny na 31 grudnia 2012 r.

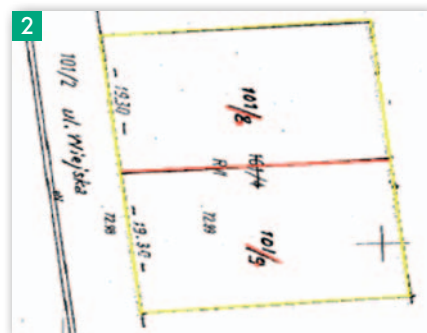
Jaką drogą do drogi?

Przystępując do geodezyjnego podziału nieruchomości, powinniśmy pamiętać o dostępie do drogi publicznej. Dostęp ten gwarantuje nam bowiem, że wydzielona działka gruntu będzie mogła w przyszłości stać się nową nieruchomością.

Małgorzata Biadała

Podział nieruchomości dokonywany na podstawie decyzji odpowiednio: wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, ma wyłącznie charakter podziału geodezyjnego. Polega on na tym, że z jednej oznaczonej geodezyjnie działki gruntu (np. nr 1) wydziela się nowe działki, które otrzymują nowe oznaczenie (np. nr 1/1, 1/2, 1/3) wraz z odpowiednimi powierzchniami. Na tym etapie wystarczy ograniczyć się do stwierdzenia, czy nowe, projektowane działki gruntu posiadają dostęp do drogi publicznej. Kwestia dotycząca nieskrępowanej komunikacji dla nowych działek powstałych w wyniku zatwierdzenia podziału nieruchomości będzie miała znaczenie na etapie podziału prawnego, tj. przy przeniesieniu prawa własności lub jego części na rzecz innej osoby.

Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. DzU z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej ugn, „Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki



gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 (przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) – patrz rys. 1.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 4 lipca 2006 r. (II SA/Lu 475/2006; LexPolonica nr 2137578) „Brzmienie art. 93 ust. 3 ustawy wskazuje na kolejność uwzględniania okreś-

lonych sposobów ustalania dostępu do drogi publicznej. Najpierw powinien być to dostęp bezpośredni (zdanie pierwsze), następnie, na co wskazuje zdanie drugie (po średniku), wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem odpowiednich służebności, a dopiero w ostatniej kolejności, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem, należy rozważyć ustanowienie innych służebności drogowych”.

Tak skonstruowany przepis ma na celu ułatwienie właścicielom nieruchomości dokonanie podziału gruntu. Z powyższego wynika, że ustawodawca wprowadził wariantowość wymogu związanego z zapewnieniem każdej działce po podziale dostępu do drogi publicznej. Przyjął, że jeżeli **bezpośredni dostęp** do drogi publicznej jest niemożliwy (rys. 2), to za dostęp do





drogi publicznej uważa się również **wydziałenie drogi wewnętrznej** wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu (rys. 3) albo ustanowienie dla tych działek **innych służebności drogowych**, jeśli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości (rys. 4). Z przepisu wynika, że nie jest wymagane, aby wydzielone działki bezpośrednio przylegały do drogi, gdyż dopuszczalny jest dostęp pośredni.

Artykuł 99 ugn stanowi, że „jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podział nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną”.

Tak więc w przypadku wydzielenia takich działek gruntu, które nie mają dostępu do drogi publicznej, decyzja o podziale winna zawierać klauzulę, iż właściciela nieruchomości zobowiązuje się w przypadku zbycia działek gruntu bez dostępu do drogi publicznej do ustanowienia służebności zapewniającej dostęp do drogi publicznej lub że nastąpi sprzedaż wy-

dzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Na podkreślenie zasługuje wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 20 marca 2008 r. (I SA/Wa 1607/2007; LexPolonica nr 1995559): „Stosownie do art. 93 ust. 3 ustawy (...) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. A za drogę publiczną może być uważana droga spełniająca dwa warunki: musi to być droga zaliczona na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z wymienionych tam kategorii dróg oraz z drogi tej może korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w ustawie lub innych przepisach szczególnych”.

Sporządzenie umowy bez spełnienia warunku służebności oznacza jej nieważność. Stanowisko takie wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z 4 czerwca 2009 r. (III CZP 34/2009; LexPolonica nr 2039456, Biuletyn Sądu Najwyższego 2009/6 OSNC 2010/2, poz. 20), wskazując, że „Jeżeli decyzja o podziale nieruchomości zawiera warunek, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż udziałów w prawie do

działki stanowiącej drogę wewnętrzną, umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku jest nieważna (art. 58 § 1 kc w związku z art. 99 i art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...))”.

Tak więc rolą notariusza w takim przypadku jest zadbanie w ramach obowiązków, które wynikają z art. 80 ustawy *Prawo o notariacie*, aby służebność drogowa wpisana została w umowie przenoszącej własność.

Należy również wspomnieć o wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 2 marca 2005 r. (II SA/Kr 2588/2000; LexPolonica nr 1480745 OSP 2007/7-8, poz. 79), zgodnie z którym „Zwrot „dostęp do drogi publicznej”, użyty w art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: DzU 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.), oznacza gwarantowaną możliwość korzystania z tej drogi”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim – wyrok z 8 grudnia 2010 r. (II SA/Go 759/2010; LexPolonica nr 2478992) zajął stanowisko, że „Zapewnienie dostępu do drogi publicznej przejawia się przede wszystkim w przyleganiu wydzielonej działki gruntu do działki drogowej publicznej z możliwością uzyskania do niej zjazdu, co stanowi wtedy dostęp bezpośredni”. Czyli najogólniej można powiedzieć, że dostęp do drogi publicznej oznacza możliwość dojazdu i dojazdu.

Zgodnie z art. 2a. ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (DzU z 2007 r. nr 19, poz. 115 ze zm.), zwanej dalej *udp*, „Drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa. Drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy”.

Należy w tym miejscu przytoczyć przepisy, o których mowa w art. 29 ustawy *uw*. „Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu (...)”.

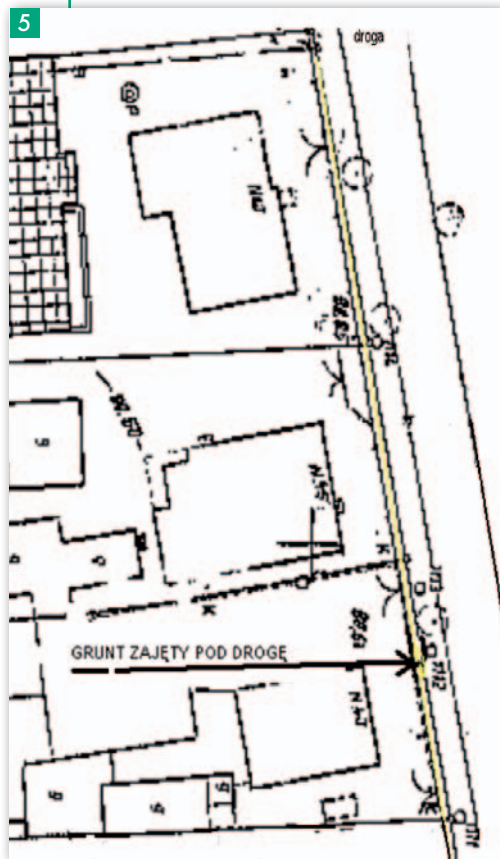
Zgodnie z przepisami (art. 19 *udp*) zarządcami dróg są dla dróg:

- 1) krajowych – generalny dyrektor dróg krajowych i autostrad;
- 2) wojewódzkich – zarząd województwa;
- 3) powiatowych – zarząd powiatu;
- 4) gminnych – wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Warunki podziału nieruchomości

Wstępny projekt podziału/postanowienie	Projekt podziału/decyzja
Zgodnie z par. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości wstępny projekt podziału nieruchomości powinien między innymi zawierać przedstawioną w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycję sposobu zapewnienia dostępu projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej.	Podział nieruchomości pod warunkiem art. 99 ugn. Organ nie jest powołany do decydowania, które nieruchomości ma obciążać służebność. Tym samym nie jest wykluczone ustanowienie służebności na sąsiednich nieruchomościach. Istotne jest to, że służebności nie można ustanowić, dopóki właścicielem lub użytkownikiem wieczystym wydzielonych działek gruntu jest ten sam właściciel lub użytkownik wieczysty.

5



Część dróg publicznych, które zostały urządzone nawet przed kilkudziesięciu laty, do dzisiaj, niestety, nie ma uregulowanego stanu prawnego. Są wciąż własnością prywatną. W praktyce okazuje się, że kwestia ta nie została ostatecznie rozwiązana przez art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (DzU nr 133, poz. 872 ze zm.). Zgodnie z ust. 1 „Nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem” (rys. 5).

Czyli warunki przejścia nieruchomości odpowiednio na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego są następujące:

1. władanie nieruchomością 31 grudnia 1998 r. odpowiednio przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
2. 31 grudnia 1998 r. właścicielem nieruchomości nie był odpowiednio Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego,
3. zajęcie nieruchomości do tej daty pod drogę publiczną.

Zajęcie pod drogę publiczną oznacza, że przepis ten ma wyłącznie zastosowanie

do tych nieruchomości, które do 31 grudnia 1998 r. były zaliczone do jednej z kategorii dróg publicznych. Wiele gmin na tę datę miało zaledwie kilkanaście dróg zaliczonych do kategorii dróg publicznych, dlatego jest tak wiele dróg stanowiących własność prywatną. Ma to znaczenie przy podziale nieruchomości. Rozważmy przypadek (rys. 6), w którym właściciel nieruchomości (działka nr 7) wystąpił z wnioskiem do właściwego organu o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału. Nieruchomość bezpośrednio przylega do drogi – działki nr 9 i 99. Część drogi – działka nr 9 jest własnością prywatną – na dzień złożenia wniosku o podział nie został uregulowany stan prawny tej nieruchomości w celu określenia wielkości udziału poszczególnych współwłaścicieli. Droga nie została zaliczona do kategorii dróg publicznych.

W rozpatrywanym przypadku nie ma więc zastosowania art. 73 ustawy *Przepisy wprowadzające (...)*. Nieruchomość nie posiada zatem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp pośredni też nie ma zastosowania – brak możliwości ustanowienia służebności drogowej. Z uwagi na brak ustanowienia spadkobierców nie ma też możliwości sprzedaży udziału w prawie do działki drogowej. W rozpatrywanym przypadku podział nie jest możliwy, gdyż nieruchomość oznaczona nr. działki 7 nie posiada faktycznego dostępu do drogi publicznej.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu sprawy zajął w wyroku z 1 grudnia 2005 r. następujące stanowisko: „Dostępu do drogi publicznej nie można utożsamiać tylko z dostępem faktycznym. Dostęp ten musi być także legalny, tzn. prawo do niego musi wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, orzeczenia sądownego lub administracyjnego. W przypadku, gdy skarżący twierdzi, że zasiedział służebność przechodu i przejazdu, winien się legitymować prawomocnym postanowieniem sądu powszechnego stwierdzają-

cym to zasiedzenie (IV SA/Wa 1505/2005; LexPolonica nr 1254356).

W przypadku gdy nieruchomość nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, można ustanowić również na nieruchomości gminy czy też Skarbu Państwa służebność gruntową w celu zapewnienia tego dostępu. Ustanowienie służebności gruntowej następuje poprzez zawarcie aktu notarialnego w ustalonym przez strony terminie. Udostępnienie nieruchomości i zawarcie umowy poprzedzają:

- badanie stanu prawnego nieruchomości oraz przesłaniek do ustanowienia służebności,
- ustalenie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta,
- zlecenie sporządzenia mapy służebności gruntowej (geodeta) oraz operatu szacunkowego określającego jej wartość,
- skompletowanie wszelkich innych dokumentów geodezyjnych i prawnych,
- sporządzenie protokołu określającego zakres i zasady ustanowienia służebności,
- akt notarialny.

Z jakimi opłatami musi się liczyć wnioskodawca?

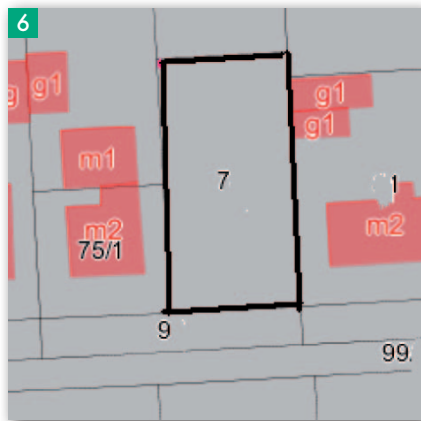
Służebność gruntowa ustalana jest za jednorazowym wynagrodzeniem, którego wysokość określa rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym (kc – ustawa z 23 kwietnia 1964 r.; DzU nr 16, poz. 93 ze zm.).

Wnioskodawca dodatkowo ponosi następujące koszty:

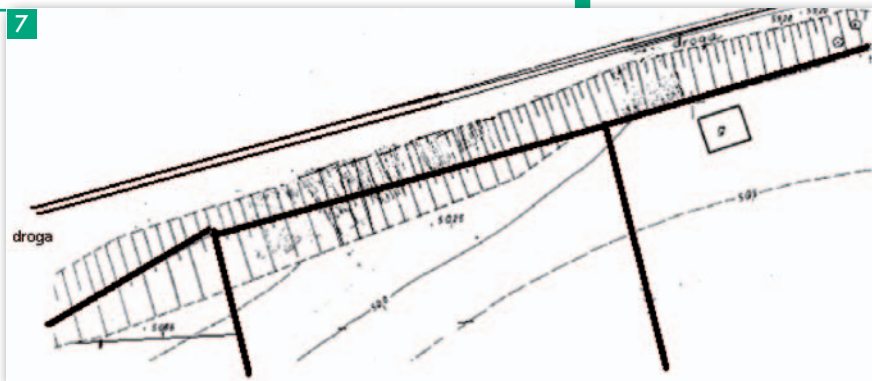
1. sporządzenia operatu szacunkowego,
2. sporządzenia mapy służebności gruntowej,
3. innych opłat, np. sądowej związanej z wnioskiem o odłączenie do nowej księgi wieczystej lub przyłączenie działki/działek do istniejącej kw,
4. sporządzenia aktu notarialnego – koszty notarialne i opłaty związane z wpisem – na podstawie rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (DzU nr 148, poz. 1564 ze zm.) oraz ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. DzU z 2010 r., nr 90, poz. 594).

Koszty wymienione w pkt 1-3 ponoszone są przez osoby zainteresowane, ponieważ przedmiotowe postępowanie nie wynika z ustawowego obowiązku organów prowadzących takie postępowanie.

Rozważmy przypadek, czy można mówić o spełnieniu warunku dostępu do drogi publicznej, jeśli między poziomem drogi a wydzielaną dział-



7



publicznej z ul. „B” i która została opatrzona klauzulą ostateczności w postępowaniu związanym z jej wydaniem, nie była w myśl art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 80 poz. 717 ze zm.) uzgodniona z odpowiednim zarządcą. Zgodnie bowiem z ww. przepisami oraz przy uwzględnieniu art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy jw. wydanie decyzji o warunkach zabu-

ką/działkami będzie duża różnica wysokości (rys. 7). Otóż nie, jeśli różnica ta uniemożliwi praktyczne urządzenie dojazdu do tej działki. Również w art. 2 ust. 14 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: DzU 2012 r., poz. 647 ze zm.) zdefiniowane zostało pojęcie „dostępu 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”. Zgodnie z art. 61 ust. 1 te same warunki zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia kilku warunków, w tym między innymi takiego, że teren ma mieć dostęp do drogi publicznej.

Czy przyleganie nieruchomości np. do drogi wojewódzkiej i jednocześnie gminnej ma znaczenie w kontekście podziału nieruchomości i uzyskania zgody na lokalizację zjazdu? W jednej z gmin decyzją wójta o warunkach zabudowy zostały ustalone warunki zabudowy dla działki polegające na budowie maksymalnie dwóch budynków usługowych.

8



W decyzji zezwolono na podział nieruchomości na dwie działki budowlane. Zgodnie z treścią decyzji dostęp do drogi publicznej należy zapewnić z ul. „A” lub/i z ul. „B” – w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Ulica „A” uchwałą Rady Gminy została zaliczona do kategorii dróg publicznych – gminnych, natomiast ul. „B” jest drogą wojewódzką. Wobec powyższego zwrócono się do odpowiedniego zarządu dróg wojewódzkich o wydanie na jedną z planowanych do wydzielenia działek gruntu zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej. W odpowiedzi na pismo zarząd dróg zarzucił organowi, iż decyzja o warunkach zabudowy, która dopuszczała dostęp do drogi

dowdy wymaga wcześniejszego uzgodnienia przez inne organy.

Zarządca drogi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 cytowanej wyżej ustawy uzgadnia warunki zabudowy, jeśli obszar zamiaru inwestycyjnego przylega do pasa drogowego. Zarządca drogi działa w takim przypadku jak organ opiniodawczy we właściwym dla siebie zakresie – tj. ocenia obsługę komunikacyjną konkretnego zamierzenia. Podkreślenia wymaga, że w niniejszej sprawie decyzja o warunkach zabudowy wydana została bez uzgodnienia z zarządcą drogi. Z uwagi na powyższy fakt zarząd dróg nie był stroną postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie w rozumie-

REKLAMA



multi-GNSS

CHC X900+



3 lata

- gwarancja na odbiornik
- bezpłatne wsparcie
- bezpłatne szkolenie

0 zł

z technologią zwiększenia pewności:
NovAtel AdVance® RTK

- FIX RTK nawet do 70 km od stacji RTK
- algorytm śledzenia niskich zasumionych satelit
- wyraźnie lepsza praca w pobliżu budynków

**GPS, Glonass
Galileo, Compass**



wypożyczamy RTK

zestawy używane od 12 tys. zł

GPS.PL: tel. 12 637 71 49

Formularz zapytania ofertowego: www.gps.pl

niu art. 28 i 29 kodeksu postępowania administracyjnego. Ponadto w wyżej wspomnianym piśmie wskazano, że na drogach klasy G, do których zaliczana jest droga „B”, należy ograniczać liczbę i częstotliwość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas. Podkreślono, że z uwagi na duże natężenie ruchu lokalizacje nowych zjazdów należy ograniczyć, tym bardziej że istnieje możliwość zapewnienia dojazdu z drogi o niższej klasie, tj. drogi gminnej. W tym konkretnym przypadku zarząd dróg odmówił wydania zgody na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej. Wobec powyższego dostęp do drogi publicznej należało zapewnić z drogi gminnej.



ustanowiona służebność drogowa na rzecz każdorazowego właściciela ww. nieruchomości poprzez drogę służebną na działkach nr 6/3, 6/4 i 6/5 wzdłuż granicy z dz. nr: 5/4, 5/3 i 5/2.

Z kolei w przypadku zbywania działki nr 6/5 w umowie przenoszącej prawo własności powinien pojawić się zapis, który ustanowi na rzecz każdorazowego właściciela drogę służebną na działkach 6/4 i 6/3 oraz jednocześnie w przedmiotowej umowie działka nr 6/6 powinna mieć zagwarantowany dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd – odpowiednio przez działkę nr 6/5 (6/3, 6/4).

Niektóre z zapisów pojawiających się w planach miejscowych w pewnym sensie ograniczają możliwości dokonania nowych podziałów nieruchomości. I tak przykładowo, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1. Dopuszcza się realizację wyłącznie jednego zjazdu z terenów dróg na jedną działkę (rys. 9).
 2. Dla nowo wydzielonych działek obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi.
- W praktyce oznacza to, że każdy nowy podział dokonywany na podstawie usta-

leń mpzp wymaga zgodności z planem, tj. w tym przypadku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dla każdej działki powstającej w wyniku zatwierdzenia podziału. Oczywiście podziału nieruchomości można dokonać w myśl art. 95 ugn, np. w celu wydzielenia działki budowlanej (tj. *zabudowanej działki gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce* – art. 4 pkt 3a ugn) niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, i wówczas ustalenie to przy podziale nie będzie wiążące

3. W przypadku działek narożnych obowiązek lokalizacji zjazdu z terenów dróg o niższej klasie oraz w jak największej odległości od skrzyżowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych niepublicznych o szerokości 9,5 m, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy pasa drogi – 5,0 m.

5. Zakaz lokalizowania zjazdów z drogi KDZ na teren 1P/U (rys. 10).

Na rys. 8 przedstawiono podział nieruchomości bez wydzielenia działki gruntu pod drogę wewnętrzną. Mamy tu sytuację, w której organ wydaje decyzję warunkową. W wyniku podziału powstaną cztery nowe działki. Tylko działka nr 6/3 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Pozostałe działki będą posiadały dostęp pośredni, tj. poprzez posiadanie odpowiedniej służebności drogowej. I tak przykładowo, przy zbywaniu wydzielonej działki nr 6/6 zostanie

Zuwagi na to, iż przy wydawaniu pozwolenia na budowę właściwy organ wydający decyzję, orzekając, zobowiązany jest również do zbadania zgodności projektu z przepisami, w tym z rozporządzeniem ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU nr 75, poz. 690), nie bez znaczenia jest jego znajomość.

Z przepisu (§ 14 ust. 1 ww. rozporządzenia) wynika, że „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m”. Przepisy (§ 14 ust. 2 i 3 ww. rozp.) dopuszczają również „zastosowanie dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów”. Z kolei „do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojeżdżalnice, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m”.

Małgorzata Biadała

mgr administracji, studia podyplomowe w zakresie gospodarki nieruchomościami, pracownik JST od 1990 r.

