

## „NaGminna” praktyka

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych budowa lub przebudowa zjazdu jest możliwa jedynie po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu, które powinno mieć formę decyzji administracyjnej. Przepis zdaje się być jasny i nie pozostawia wątpliwości co do formy załatwienia sprawy. Tymczasem urzędy dokonują kreatywnej wykładni przepisów i zamiast decyzji administracyjnych wydają bliżej nieznaną procedurze administracyjnej „uzgodnienia”. Decyzja administracyjna to jedyna prawna forma rozstrzygnięcia o lokalizacji zjazdu z drogi publicznej na prywatną posesję, która daje inwestorowi pełnię praw, w tym możliwość odwołania do organu wyższej instancji. Rzeczne „uzgodnienia” najczęściej nie zawierają wszystkich elementów, z jakich powinna składać się decyzja i z tej przyczyny nie mogą być za nią uznane. W konsekwencji oznacza to, że inwestorzy mogą napotkać dalsze trudności.

Należy zauważyć, że decyzja o warunkach zabudowy może zostać wydana pod warunkiem dostępu działki do drogi publicznej. Brak decyzji o lokalizacji zjazdu może skutkować odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy. Trzeba bowiem pamiętać, że dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie jest wystarczające położenie danej działki w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej. Niezbędne jest także istnienie legalnego zjazdu z działki na drogę publiczną, o którym nie może być mowy bez prawidłowej decyzji administracyjnej w tym zakresie. Kolejnym etapem w procesie inwestycyjnym, na którym weryfikowany jest dostęp do drogi publicznej jest wydanie pozwolenia na budowę. Nawet więc jeśli dana inwestycja realizowana jest w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jeśli posiadanie faktycznego i legalnego dostępu do drogi publicznej zostało przeoczone przez organ wydający tzw. „Wuzetkę”, to znów okoliczność ta jest badana przez organy procedujące wniosek o pozwolenie na budowę. Jeśli na tym etapie organ błędnie uzna, że uzgodnienie stanowi decyzję administracyjną – to okoliczność ta nie mityguje ryzyka wzruszenia pozwolenia na budowę w nadzwyczajnych trybach postępowania.

Ponadto, jeśli inwestor rozpoczął budowę bez formalnej decyzji o lokalizacji zjazdu, istnieje ryzyko, że prace budowlane mogą zostać wstrzymane na skutek interwencji organów nadzoru budowlanego. W skrajnych przypadkach może to prowadzić do nakazu rozbiórki części inwestycji, co wiąże się z dodatkowymi kosztami i opóźnieniami.

Powyższe dowodzi, że poruszony przez nas problem nie jest jedynie prawniczym „czepialstwem” o kwestie nieistotne – przeciwnie, okazuje się, że tytułowe „nagminne” uzgodnienia implikują szereg poważnie negatywnych konsekwencji dla inwestora.

W naszej praktyce oprócz „uzgodnień” napotkaliśmy również inny ciekawy wytwór urzędniczej wyobraźni wykorzystywany zamiast wydania decyzji o lokalizacji zjazdu – mianowicie wydrukowaną mapę z planem zjazdu opatrzoną pieczętką Wójta Gminy z dopiskiem „uzgadniam”. Nie wiemy, w myśl jakich zasad procedowali urzędnicy wydając tego typu dokument. Być może w oparciu o zasadę, że milczenie jest złotem. Okazuje się jednak, że zasady uniwersalne i utrwalone społecznie nie zawsze powinny znaleźć zastosowanie w praktyce urzędniczej. Pamiętajmy bowiem, że mowa jest srebrem i choć kruszec ten jest tańszy od złota, to w tym przypadku jego zastosowanie jest konieczne. Ustawa nie pozostawia wyboru. Oszczędność w słowie pisanym może narazić inwestorów na poważne problemy i zamiast oszczędności – przysporzy im nie lada kłopotów.

**Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!**

Urszula Krupa, Managing Associate  
[urszula.krupa@ngllegal.com](mailto:urszula.krupa@ngllegal.com)

Katarzyna Duda, Legal Analyst  
[katarzyna.duda@ngllegal.com](mailto:katarzyna.duda@ngllegal.com)