

Lublin, dnia 08 sierpnia 2013 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie:

- art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- art. 101 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267)

po rozpatrzeniu wniosku: **Jasna Sp. z o.o., ul. Jasna 7/1, 20-077 Lublin**
z dnia: 18 lutego 2008 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z garażami podziemnymi, ze zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami, na działkach nr: _____ przy ul. Jasnej _____ Wieniawskiej _____

postanawiam

zawiesić postępowanie administracyjne do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ulic Jasna - Wieniawska w Lublinie.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 18 lutego 2008 r. firma ALDIK Sp. z o. o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego z garażami podziemnymi ze szlaczkami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami, na działkach nr: _____ przy ul. Jasnej / Wieniawskiej

Dnia 02.07.2012 r. inwestor doniósł dokumenty (KRS oraz postanowienie sądu) potwierdzające zmianę nazwy firmy z: Aldik Sp. z o.o., ul. Braci Wieniawskich 5, 20-844 Lublin na Jasna Sp. z o.o., ul. Jasna 7/1, 20-077 Lublin.

W dniu 10.03.2008 r. zostało wszczęte postępowanie w powyższej sprawie, z zawiadomieniem wszystkich stron postępowania.

Dnia 16 lipca 2012 r. wydana została decyzja odmowna nr 559/12 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego z garażami podziemnymi ze zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami. Od decyzji odwołał się inwestor.

Dnia 28 września 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję uchylającą w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W uzasadnieniu orzeczenia SKO zgodziło się ze wszystkimi argumentami organu I instancji stwierdzając, że organ ten prawidłowo przyjął, że przepisy art. 10 ust. 2 pkt 8 w związku z art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwalają na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, jakim jest projektowana inwestycja. SKO nie podzieliło żadnych zarzutów odwołującej się Spółki. Powodem uchylenia decyzji był pogląd SKO (str. 8 uzasadnienia), że w sprawie niniejszej istnieją przesłanki do zawieszenia postępowania na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi on mianowicie, że jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek

sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu. Według SKO zawieszenie postępowania w sprawie wydaje się nader oczywiste w sytuacji, gdy brak jest podstaw do ustalenia warunków zabudowy poprzez decyzję dla inwestycji, której lokalizacja musi wynikać z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 20 listopada 2012 r. zapadła ponownie decyzja odmowna organu I instancji - nr 813/12.

Została ona ponownie uchylona decyzją SKO w Lublinie z dnia 11 lutego 2013 r. SKO zaprezentowało pogląd, że postępowanie w sprawie należy zawiesić na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu aż Rada Miasta Lublin uchwali dla obszaru ulic Wieniawska - Jasna spójną koncepcję urbanistyczno - architektoniczną.

Jednocześnie SKO nie zgodziło się, że podstawą odmowy ustalenia warunków zabudowy może być przepis prawa zamieszczony w rozdziale traktującym o procesie planowania przestrzennego w gminie - art. 10 ust. 2 pkt 8 i art. 10 ust. 3 w zw. z art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dnia 28 marca 2013 r. zapadła po raz trzeci decyzja odmowna organu I instancji - nr 813/13.

Również i ta trzecia decyzja została uchylona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie z dnia 24 czerwca 2013 r. znak SKO.41/1913/LI/2013.

Kolegium ponownie nie podzieliło stanowiska organu I instancji o braku przesłanek do zawieszenia postępowania na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kolegium uznało (str. 6 uzasadnienia), że przepisy art. 10 ust. 2 pkt 8 i art. 10 ust. 3 w zw. z art. 15 ust. 3 pkt 4 u. p. z. p. nie są przepisami odrębnymi, o których mówi art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. i nie można oprzeć na nich rozstrzygnięcia o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla obiektu wielkopowierzchniowego. Wedle poglądu Kolegium (str. 5 uzasadnienia) dla powstania obowiązku sporządzenia planu dla obiektu wielkopowierzchniowego nie ma żadnego znaczenia, że obszar wskazany przez inwestora nie został ujęty w studium jako obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. SKO podtrzymało stanowisko ze swoich dwóch wcześniejszych decyzji w niniejszej sprawie o zasadności zawieszenia postępowania na podstawie art. 62 ust. 2 u.p.z.p.

Organ administracji I instancji po raz czwarty zważył, co następuje.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy jest kompletny i nie wymaga uzupełnienia.

Przytoczone w uzasadnieniu uchylonej decyzji orzecznictwo sądów administracyjnych jest jednolite i utrwalone.

Organ I instancji nadal stoi na stanowisku, że obowiązujące przepisy i orzecznictwo w sposób jednoznaczny dają podstawę do wydania w niniejszej sprawie decyzji odmownej.

Rozpatrując sprawę stwierdzono, iż przedmiotem wniosku inwestora o ustalenie warunków zabudowy jest inwestycja polegająca na budowie budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego o powierzchni sprzedaży 7500 m² – tzw. wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

Lokalizacja takich obiektów została określona w sposób szczególny w przepisach art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z art. 10 ust. 3 w zw. z art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 10 ust. 2 pkt 8 stanowi, że w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się w szczególności obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu w powyższym przypadku powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku (art. 10 ust. 3). Z powołanymi przepisami koresponduje treść art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy, z którego wynika, że w planie miejscowym określa

61

się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8. Ponieważ z przytoczonych przepisów wynika, że lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych możliwa jest tylko na podstawie planu miejscowego, tym samym wykluczona jest ich lokalizacja na podstawie decyzji administracyjnej o ustaleniu warunków zabudowy. Pogląd ten potwierdza utrwalone i jednolite orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego.

"Przepis art. 10 ust. 2 pkt 8 łącznie z art. 10 ust. 3 u.p.z.p. ustala jako zasadę, że wybudowanie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na określonym terenie obligatoryjnie wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" - orzekł NSA w wyroku z dnia 11 marca 2008 r. II OSK 87/07, LEX nr 465654.

"Został ustanowiony obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży określonej w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obiekty wielkoprzestrzenne), wyłączając możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu [...]" - tak orzekł NSA w wyroku z dnia 13 października 2009 r. II OSK 1558/08, LEX nr 571827.

"Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wynika z regulacji art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" - stanowi wyrok NSA z dnia 26 października 2011 r. II OSK 1531/10, LEX nr 1084643;

"Wymóg określenia w studium i planie zagospodarowania terenów pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000 m² stanowi warunek ustawowy lokalizowania takich właśnie obiektów [...] - stwierdza teza 2 zdanie 2 wyroku NSA z dnia 13 grudnia 2007 r. II OSK 1699/06, LEX nr 451667;

"Treść przepisów art. 15 ust. 3 pkt 4, art. 10 ust. 2 pkt 8 i art. 10 ust. 3 u.p.z.p., ustalana w ramach interpretacji łącznej jednoznacznie bowiem wskazuje, iż brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, gdy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje obszarów lokowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, nie umożliwia ustalenia warunków zabudowy dla takiego obiektu w postaci wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy" - stwierdził NSA w wyroku z dnia 28 października 2010 r. II OSK 1659/09 (www.nsa.gov.pl).

NSA w cytowanym już wyroku z dnia 11 marca 2008 r. II OSK 87/07 szczególnie podkreślił, że z woli ustawodawcy wprowadzającego ustawy obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, o tym czy i w jakim miejscu gminy może powstać ten obiekt decyduje organ stanowiący gminy - rada gminy podejmując uchwałę w sprawie m.p.z.p.. Oznacza to, że dla takiego obiektu nie może być wydana przez prezydenta miasta decyzja o warunkach zabudowy, gdyż rozstrzygnięcie jednoosobowego organu administracji publicznej w takim przedmiocie nie jest wystarczające.

Z powyższymi przepisami i orzecznictwem SKO się zgodziło i nie uwzględniło odwołania inwestora.

Organ administracji I instancji po raz czwarty dokonał rozważenia stanowiska Samorządowego Kolegium Odwoławczego, z powodu którego decyzja I instancji już trzykrotnie była uchylana, a mianowicie, że postępowanie w niniejszej sprawie należy zawiesić na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 62 ust. 2 u.p.z.p. stanowi :

"Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu."

Należało zatem ustalić, czy dla obszaru ul. Jasna – Wieniawska istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Zgodnie z art. 10 ust 3 u.p.z.p. obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku. Tym przypadkiem, o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 - ustanawiającym obowiązek sporządzenia planu - jest określenie w studium obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Treść studium ma zatem fundamentalne i decydujące znaczenie dla powstania obowiązku sporządzenia planu miejscowego. Jeśli bowiem w studium zostaje określony obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, to po upływie 3 miesięcy od tej chwili powstaje obowiązek przystąpienia do sporządzenia planu dla takiego obszaru. Jeżeli w studium nie został określony obszar rozmieszczenia obiektów wielkopowierzchniowych, to nie powstanie obowiązek sporządzenia planu dla tego obszaru. Niemożliwa jest lokalizacja w.o.h. w planie, jeśli nie zostanie on uprzednio zamieszczony w studium.

Stosownie do powyższego w sprawie o ustalenie warunków zabudowy dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego należy ustalić, czy we wnioskowanym przez inwestora miejscu został określony w studium obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Jeśli w studium obszar ten został określony oznacza to, że powstał dla tego obszaru obowiązek sporządzenia planu miejscowego i wtedy postępowanie na podstawie art. 62 ust. 2 u.p.z.p. zostanie zawieszone.

W rozpoznawanej sprawie jednak sytuacja taka nie zachodzi. W studium dla m. Lublina (uchwała nr 359/XX/2000 Rady Miejskiej w Lublinie (z późn. zm.) nie został określony w miejscu ul. Jasna – Wieniawska obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Wobec tego dla obszaru ul. Jasna – Wieniawska w Lublinie nie powstał i nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Tym samym w sprawie tej nie zachodzi przypadek przewidziany w art. 62 ust. 2 u.p.z.p. i nie ma podstawy prawnej do zawieszenia postępowania.

Organ I instancji ponownie przytacza orzecznictwo uzasadniające powyższe stanowisko.

Powyższe potwierdza NSA w wyroku z dnia 5 lipca 2011 r. sygn. akt II OSK 666/11:

„[...] możliwość ustalenia w m.p.z.p. rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² **uzależniona była i jest wyznaczeniem obszarów ich rozmieszczenia w studium**” i dalej : „[...] wprowadzenie w planie miejscowym nowych ustaleń dotyczących rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², uzależnione jest od dokonania [...] odpowiednich zmian studium poprzez wprowadzenie możliwości lokalizowania takich obiektów. Natomiast jeżeli w studium nie określono takich terenów, to nie można wprowadzać ustaleń w planie, które zezwalają na lokalizację tego typu obiektów budowlanych”.

Tak samo NSA w wyroku z dnia 26 października 2011 r. sygn. akt II OSK 1531/10 orzekł :

„Dlatego z woli ustawodawcy decyzja o tym czy i w jakim miejscu gminy może powstać obiekt wielkopowierzchniowy została pozostawiona organowi stanowiącemu gminy, który w sytuacji określenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zobowiązany jest do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Takie też stanowisko wyraził WSA w Lublinie w najnowszym wyroku z dnia 20 grudnia 2012 r. sygn. akt II SA/Lu 818/12 (www.nsa.gov.pl) dotyczącym ustalania warunków zabudowy dla obiektu handlowego, stwierdzając, że : „... decyzja o tym, czy i w jakim miejscu gminy może powstać obiekt wielkopowierzchniowy została pozostawiona organowi stanowiącemu gminy, który w sytuacji określenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ich obszarów rozmieszczenia, zobowiązany jest do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

0633

(wyroki NSA z dnia 26 października 2011 r. II OSK 1531/10, z dnia 11 marca 2008 r. II OSK 87/07, z dnia 13 października 2009 r. II OSK 1558/08 opublikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych)".

Stanowisko organu I instancji potwierdza w całej rozciągłości najnowszy wyrok NSA dotyczący zasadności zawieszania postępowania na podstawie art. 62 ust. 2 u.p.z.p. - z dnia 1 marca 2013 r. sygn. akt II OSK 2071/11 (CBOSA).

W stanie faktycznym rozstrzyganej przez NSA sprawy Prezydent Miasta T. zawiesił postępowanie o ustalenie warunków zabudowy na podstawie art. 62 ust. 2 u.p.z.p. - ponieważ ustalił, że dla obszaru inwestycji został określony w studium dla Miasta T. obszar rozmieszczenia obiektów wielkopowierzchniowych. NSA potwierdził słuszność tego zawieszenia i potwierdził, że w sytuacji określenia w studium obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych organ stanowiący gminy zobowiązany jest do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. NSA uchylił przy tym orzeczenia WSA w Krakowie i SKO w T. Cytowany wyrok NSA potwierdza, że obowiązek sporządzenia planu dla obszaru obiektów wielkopowierzchniowych powstaje dopiero po uprzednim określeniu w studium obszaru rozmieszczenia obiektów wielkopowierzchniowych.

W świetle cytowanego wyroku NSA nieprawidłowe jest stanowisko SKO w Lublinie, że nie ma żadnego znaczenia brak określenia w studium dla m. Lublina obszarów rozmieszczenia obiektów wielkopowierzchniowych. To właśnie brak określenia w studium takiego obszaru dla ul. Jasna - Wieniawska oznacza, że nie powstał dla tego terenu obowiązek sporządzenia planu. Brak obowiązku sporządzenia planu oznacza, że nie ma podstawy prawnej do zawieszenia postępowania w trybie art. 62 ust. 2 u.p.z.p. Takie też pozostaje stanowisko organu I instancji w niniejszej sprawie.

Należy zauważyć, że decyzja odmowna organu I instancji była już w niniejszej sprawie trzykrotnie uchylana przez SKO w Lublinie, za każdym razem z powodu niezawieszenia postępowania na podstawie art. 62 ust. 2 u.p.z.p. Uzasadnienie każdej decyzji było polemiką między stanowiskiem organu, a SKO w Lublinie. Ponieważ przepisy prawa nie dają organowi I instancji legitymacji skargowej, nie ma on żadnej szansy, by swoje stanowisko zweryfikować przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Lublinie.

Z powyższych względów organ I instancji wykonał wytyczne SKO i zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszego postanowienia służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Zana 38 c, za moim pośrednictwem, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Kierownik referatu ds. lokalizacji i inżynierii technicznej

mgr inż. arch. *Jadwiga Ciszewska*

Otrzymują:

1. JASNA Sp. z o.o., ul. Jasna 7/1, 20-077 LUBLIN,
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których dotyczy planowana inwestycja, zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów załączonym do akt sprawy,

3. a/a. *02.08.2013*

Do wiadomości:

1. Wydział Planowania UM Lublin.

AS

MDOK: 266569/08/2013