

AB.LA.I.7331.2.263.2011

Lublin, dnia 20 listopada 2012 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 813/12**Na podstawie:**

- art. 10 ust. 2 pkt 8, art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 18.02.2008 r.**Wnioskodawcy:** Jasna Sp. z o.o., ul. Jasna 7/1, 20-077 Lublin

W sprawie: budowy budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego z garażami podziemnymi ze zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami, na działkach nr: , przy ul. Jasnej . Wieniawskiej

ODMAWIAM**USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego z garażami podziemnymi ze zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami**

- położonej w Lublinie przy ul. Jasna / Wieniawska Lublin,
- na działkach nr: ,
- pas drogowy - działka nr - ul. Wieniawska, dz. nr – ul. Jasna,
- na terenie oznaczonym linią koloru czerwonego i literami ABCDEF-A na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiącej graficzny załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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 zjazdami 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.

W związku z powyższym tut. Wydział ponownie przeanalizował sprawę i przygotował decyzję.

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, należy zatem przyjąć, iż przedmiotem niniejszej sprawy jest lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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 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 wieloprzestrzenne), 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 (www.nsa.gov.pl);

“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 jak 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.

Po rozważeniu stanowiska i wytycznych Samorządowego Kolegium Odwoławczego, z powodu których decyzja organu I instancji została uchylona, a mianowicie, że postępowanie w niniejszej sprawie należy zawiesić, gdyż obowiązek zawieszenia postępowania w trybie art. 62 ust. 2 u.p.z.p. w sprawie o warunki zabudowy dla obiektu wielkopowierzchniowego powstaje nawet wtedy, kiedy obszar lokalizacji takiego obiektu nie został przewidziany w studium (str. 8 uzasadnienia decyzji SKO) – organ I instancji nie może się z takim stanowiskiem zgodzić.

Z przytoczonych powyżej przepisów i orzecznictwa wynikają bowiem dwie sytuacje, od których zależy postępowanie administracyjne w sprawie warunków zabudowy dla obiektu wielkopowierzchniowego:

I. Gdy studium przewiduje obszar lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego - powstaje wtedy obowiązek sporządzenia planu miejscowego. W tej sytuacji postępowanie ulega zawieszeniu na podstawie art. 62 ust. 2 u.p.z.p.

II. Gdy studium nie przewiduje obszaru lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego - to nie powstaje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. W tej sytuacji zawieszenie postępowania w trybie art. 62 ust. 2 u.p.z.p. jest bezpodstawne.

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

431
wprowadzać ustaleń w planie, które zezwalają na lokalizację tego typu obiektów budowlanych".

Również 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”.

Obowiązek sporządzenia planu miejscowego powstaje zatem dopiero wtedy, gdy studium przewiduje obszar lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Tylko w sytuacji, gdy obszar taki został wyznaczony w studium i przez to powstał obowiązek sporządzenia planu, z art. 62 ust. 1 u.p.z.p. wynika nakaz zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

W uzasadnieniu decyzji uchylającej orzeczenie organu I instancji Kolegium ustaliło jako bezsporne (str. 8), że studium – uchwała nr 359/XX/2000 Rady Miejskiej w Lublinie (z późn. zm.) nie przewiduje w Śródmieściu Lublina obszaru lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na terenie określonym przez inwestora. Skoro obszaru takiego nie ma w studium, to nie powstał obowiązek sporządzenia dla tego obszaru planu miejscowego. Skoro nie powstał obowiązek sporządzenia planu miejscowego, to nie zachodzi przesłanka do zawieszenia postępowania wynikająca z art. 62 ust. 2 u.p.z.p.

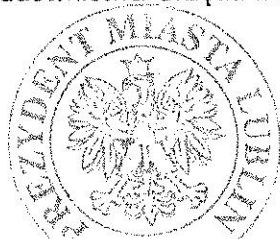
Wobec powyższego nie można zgodzić się z poglądem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, że w sytuacji, gdy nie powstał obowiązek sporządzenia planu (bowiem studium nie przewiduje obszaru lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego) postępowanie należy zawiesić na podstawie art. 62 ust. 2 u.p.z.p. Zawieszenie postępowania, gdy nie powstał obowiązek sporządzenia planu wymagany przez art. 62 ust. 2 u.p.z.p., jest pozbawione podstawy prawnej.

W świetle przytoczonych okoliczności nie jest możliwe wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na przedmiotowym terenie dla wielkopowierzchniowego budynku handlowo-usługowo-biurowo-mieszkalnego wraz z towarzyszącym zapleczem infrastrukturalnym.

Nie jest też możliwe spełnienie wytycznych SKO poprzez zawieszenie postępowania na podstawie art. 62 ust. 2 u.p.z.p.

W niniejszej sprawie uzasadnione jest ponowne wydanie decyzji odmownej.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Zana 38c za pośrednictwem Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, w terminie 14 dni od otrzymania niniejszej decyzji.



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
[Signature]
mgr inż. arch. Mirosław Hagenmejer
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

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

Do wiadomości:

1. Wydział Planowania UM Lublin.

AS

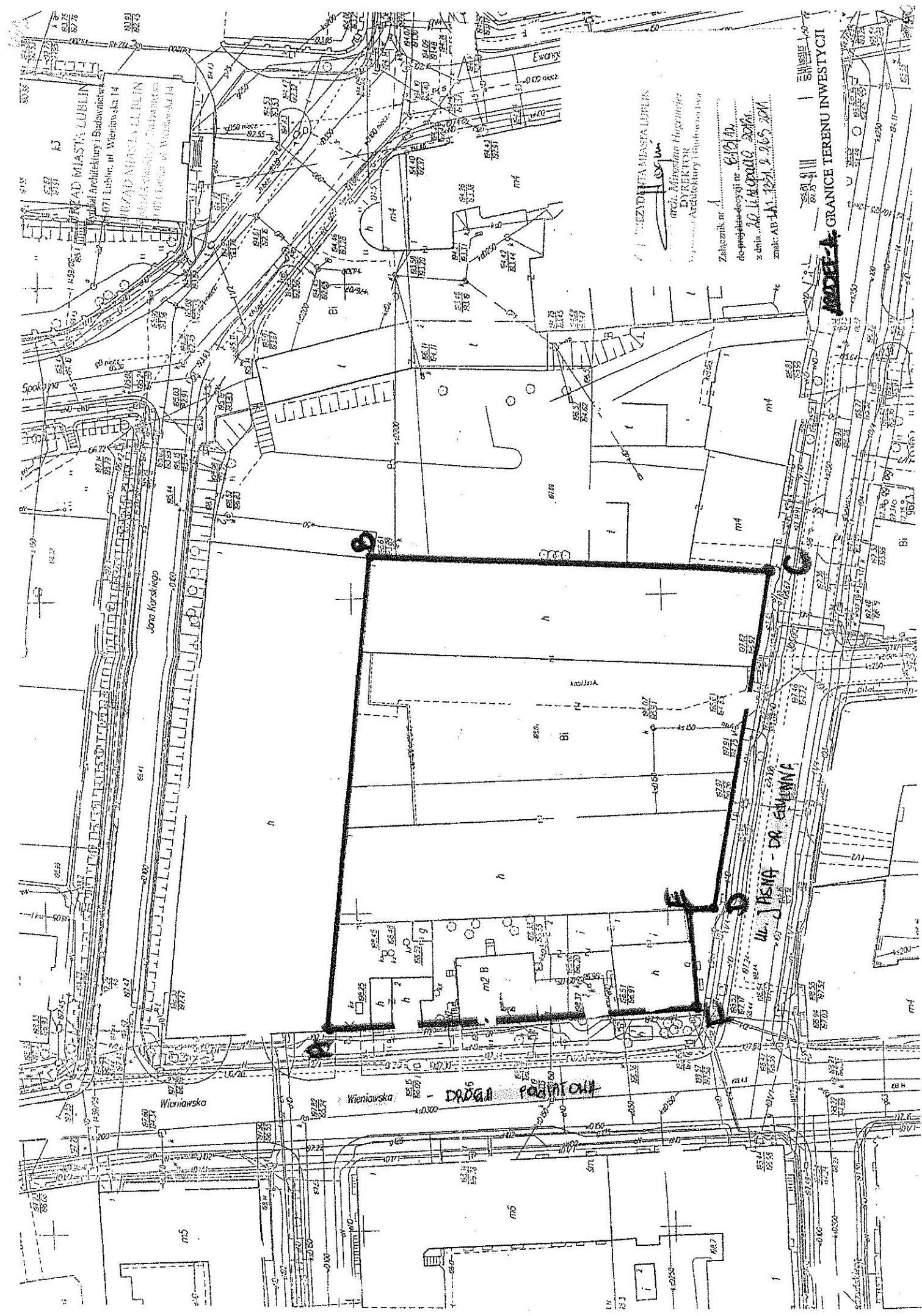
POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 10,-

DNIA 10.02.2019 NR POKWITOWANIA 2019

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO

BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000



URZĄD MIASTA LUBLIN
mgr. Mirosław Huczyński
DYREKTOR
Wydział Architektury i Urbanistyki

Załącznik nr 1
do projektu nr 612/01
z dnia 10.11.2000 roku
znak: AB-141-121-9-265-2001

GRANICE TERENU INWESTYCJI