

DECYZJA ODMOWNA nr 559/12

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 dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu 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
- 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

22
W dniu 10.03.2008 r. zostało wszczęte postępowanie w powyższej sprawie, z zawiadomieniem wszystkich stron postępowania.

Rozpatrując sprawę stwierdzono, iż przedmiotem wniosku inwestora o ustalenie warunków zabudowy jest inwestycja polegająca na 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 ustawowy 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.

Przytoczone powyżej przepisy i orzecznictwo przewidują dwie sytuacje, od których zależy postępowanie administracyjne w sprawie warunków zabudowy dla obiektu wielkopowierzchniowego: pierwsza, gdy studium przewiduje obszar lokalizacji obiektu wielkopowierzchniowego i druga, gdy studium nie przewiduje takiego obszaru. Jeśli studium przewiduje obszar lokalizacji obiektu wielkopowierzchniowego, wtedy obowiązkowe jest sporządzenie dla tego obszaru planu miejscowego. Dlatego też NSA w wyroku z dnia 11 marca 2008 r. II OSK 87/07 stwierdził:

„Jeżeli określony podmiot wystąpi z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, stosownie do art. 62 ust. 2 u.p.z.p. postępowanie z takiego wniosku powinno być zawieszone do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Natomiast „...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[.]” - orzekł NSA w wyroku z dnia 28 października 2010 r. II OSK 1659/09.

W takim przypadku wniosek musi zostać załatwiony odmownie.

W sprawie niniejszej organ administracji ustalił, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin (wrys w aktach sprawy) uchwalone uchwałą Rady Miasta Lublin nr 359/XX/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. i zmienione uchwałą NR 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. nie przewiduje w Śródmieściu Lublina, w określonym przez inwestora miejscu planowanej inwestycji obszaru lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Tym samym dla wskazanego terenu nie jest obowiązkowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem bezcelowe byłoby zawieszanie postępowania administracyjnego w oczekiwaniu na uchwalenie takiego planu.

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.

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.

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

mgr inż. arch. Andrzej Męgiej
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) a/a. 12.07.2012. JK

Do wiadomości:

1. Wydział Planowania UM Lublin.
AS

Załącznik nr
do projektu decyzji nr
z dnia
znak: AB

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 10-
DNIA 18.07.2012. NR POKWITOWANIA 5849019
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006200000



ANDEA GRANICE TERENU INWESTYCJI