



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



ISO 9001:2008
FS 583555

Departament Inwestycji i Rozwoju

Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2010, fax: 81 466 2011
e-mail: zastepcy.prezydenta@lublin.eu, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia

lipca 2012 r.

Pani

Małgorzata Suchanowska

Radna Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana Piotra Kowalczyka

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Do sprawy: BRM-II.0003.1.107.2012

W odpowiedzi na interpelację Pani Radnej z dnia 25 czerwca 2012 r. informuję:

Dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku GALA DOM i WNĘTRZE na centrum usługowo – handlowe GALA o funkcjach: handlowej, rozrywkowej, gastronomicznej i biurowej, wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na działkach nr 3/4, 3/5, 7/26, 7/29, 6/2, 3/6, 6/3, 6/4, 7/6, 7/28, 7/8, 7/10, 7/13, 7/11, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/22, 7/23, 7/24, 7/25, 7/19, 7/20, 8, 9/1, 9/3, 9/4, 10/1, 14/1, 10/2, 11, 12, 13, 15/3 (obręb 22 arkusz 2), 58, 66, 70 i 71/6 (obręb 2 arkusz 1), położonych przy al. Unii Lubelskiej, ul. Fabrycznej 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 6 i 8, ul. Słupkowej 1, 1a, 3, 4, ul. Bystrzyckiej 12, ul. Czerniejowskiej oraz obejmujących rzekę Czerniejówkę i Bystrzycę w Lublinie, nie ma możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 28 października 2011 r. inwestor złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy jest inwestycja polegająca na rozbudowie budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży 18000 m² o kolejne 35000 m², w związku z czym po przebudowie powierzchnia sprzedaży wynosić będzie 53000 m². Mając na uwadze, iż część którą planuje się dobudować będzie stanowiła wraz z obiektem istniejącym funkcjonalną i faktyczną całość, należy przyjąć, iż przedmiotem niniejszej sprawy jest lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W dniu 14 grudnia 2011 r. na spotkaniu w Wydziale Architektury i Budownictwa inwestor został poinformowany o braku możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy. Podstawą stanowiska była opinia radcy prawnego Wydziału Architektury i Budownictwa. Jednocześnie inwestor został poinformowany o możliwości złożenia wniosku o zmianę studium i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze swojej strony inwestor poprosił o wstrzymanie wydania decyzji odmownej i ponowne przeanalizowanie przez Urząd sprawy. Z analizy prowadzonej przez pracowników Wydziału Architektury i Budownictwa oraz zespół Radców Prawnych wynika, że 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 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 (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 ustawy 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.

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 zawieszane 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 rozpatrzony 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 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 rozbudowy wielkopowierzchniowego budynku usługowo - handlowego wraz z towarzyszącym zapleczem infrastrukturalnym.

W oparciu o powyższe ustalenia, został sporządzony projekt decyzji odmownej, a do stron postępowania zostało wysłane zawiadomienie o zakończeniu postępowania dowodowego wraz z informacją o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.

Obecnie akta przedmiotowej sprawy zostały przesłane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w związku z wniesionym do SKO w dniu 15 czerwca 2012 r. zażaleniem na beczynność organu I instancji.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

/ - / Stanisław Kalinowski