

Burmistrz umorzył postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Rozstrzygnięcie to zostało utrzymane zarówno przez SKO, jak i przez WSA w Poznaniu. W sprawie chodziło o zakwalifikowanie przedsięwzięcia jako „obiektu handlowego” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak zauważył Sąd, podstawowym i zasadniczym przedmiotem sporu w omawianej sprawie był charakter prawny planowanego przez Skarżącą przedsięwzięcia inwestycyjnego. W przekonaniu Skarżącej planowana inwestycja polegająca na budowie „kilku budynków usługowych” na terenie kilku działek nie spełniała atrybutów obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², wobec czego winny być dla niej wydane warunki zabudowy. Nieruchomości te położone są na terenie, dla którego nie ma obowiązującego planu miejscowego, wobec czego zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy planistycznej określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy winno co do zasady nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niemniej jednak, możliwość ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej ograniczają regulacje określające inwestycje, dla których lokalizacji sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe. Takim przepisem jest art. 10 ust. 3b w zw. z ust. 3a u.p.z.p., zgodnie z którym lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W kontekście powyższego Sąd wyjaśnił, że w art. 10 ust. 3a i 3b u.p.z.p. mowa jest o „obiekcie handlowym” (jako całości). Co prawda przepisy u.p.z.p. nie zawierają wprost definicji „obiektu handlowego”, to jednak ustawodawca zdefiniował pojęcie „powierzchni sprzedaży”. Zgodnie z art. 2 pkt 19 u.p.z.p., przez „powierzchnię sprzedaży” należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.). Pojęcie „obiekt handlowy” dla potrzeb ustalenia „powierzchni sprzedaży” rozumiane jest więc przez ustawodawcę nie jako budynek, lecz jako całość techniczno-użytkowa przeznaczona do sprzedaży detalicznej.

Zdaniem Sądu analiza akt sprawy nie pozostawiała wątpliwości co do tego, że przedmiotowa inwestycja miała polegać na budowie dwóch obiektów budowlanych, z czego jeden z nich to planowany budynek administracyjno-garażowy, a drugi z nich to budynek będący obiektem handlowym, w którym ma być prowadzona sprzedaż. Co prawda inwestor nazwał 3 części, wydzielone wewnątrz obiektu handlowego poprzez ściany pożarowe, osobnymi budynkami, to jednak niewątpliwie części te znajdują się w jednym obiekcie – który, jak wskazał sam inwestor, ma stanowić centrum handlowe. Również z projektu elewacji wskazanego obiektu wynikało, że w istocie będzie on stanowić centrum handlowe o nazwie „Karuzela”, o czym świadczą jednolite szyldy umieszczone na całej długości elewacji. Ze szkicu elewacji projektowanego budynku wyraźnie wynikało, że obiekt, w którym ma odbywać się sprzedaż stanowi całość pod względem architektonicznym. Z koncepcji zagospodarowania terenu wynikało również, że planowany obiekt handlowy, a także budynek administracyjno-garażowy, obsługiwany będzie przez wspólny wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi manewrowe, wjazd i wyjazd oraz miejsca parkingowe). Z kolei analiza warunków dostępu do mediów wskazała na to, że inwestor uzyskał zapewnienie dostaw energii dla całego obiektu handlowego na działkach jako całości, a dostęp do gazu również dotyczy budynku handlowo-usługowego na działkach, co potwierdza, że planowany obiekt sprzedażowy traktowany był jako całość techniczno-użytkowa.

Obiekt handlowy to także kilka budynków

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 13, wrzesień 2019 13:32

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 8795

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 14 sierpnia 2019 r., II SA/Po 88/19

Źródło: [CBOSA](#)