



Warszawa, dnia 31 stycznia 2006 r.

ZASTĘPCA SZEFA  
KANCELARII SEJMU

*Lech Czapla*

*Panie i Panowie  
Posłowie na Sejm  
Rzeczypospolitej Polskiej*

Z upoważnienia Marszałka Sejmu przekazuję uzupełniającą odpowiedź Sekretarza Stanu w Ministerstwie Transportu i Budownictwa Piotra Stycznia odnoszącą się do pytania w sprawach bieżących Panów Posłów Andrzeja Leppera i Janusza Maksymiuka, w sprawie *przejawów łamania prawa przez inwestorów wielkoprzemysłowych obiektów handlowych*, przedstawioną podczas 4 posiedzenia Sejmu w dniu 8 grudnia 2005 r.

*Lech Czapla*



**MINISTERSTWO  
TRANSPORTU I BUDOWNICTWA**

Warszawa, dnia 26.01. 2006 r.

**SEKRETARZ STANU**

*Piotr Styczeń*

BR3s-0701/06

Nr 247

**Pan Marek Jurek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

*Szanowny Panie Marszałku,*

W związku z zapytaniami poselskimi Posłów Pana Andrzeja Leppera i Pana Krzysztofa Filipka z dnia 6 grudnia 2005 r. znak: MJ-027/30/05 skierowanymi do Ministra Transportu i Budownictwa w sprawie przejawów łamania prawa przez inwestorów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wyjaśniam, w uzupełnieniu udzielonej w dniu 8 grudnia 2005 r. na 4 posiedzeniu Sejmu RP odpowiedzi, co następuje.

W dniu 9 grudnia 2005 r. poleciłem Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dokonanie w trybie pilnym kontroli działania organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w Sochaczewie w sprawie prawidłowości przebiegu procesu budowlanego supermarketu „Kaufland”, położonego w Sochaczewie.

Po przeprowadzeniu wstępnego postępowania wyjaśniającego ustalono, co następuje. Całość akt przedmiotowej sprawy znajduje się aktualnie u Wojewody Mazowieckiego, w związku z wniesieniem w dniu 5 grudnia 2005 r. sprzeciwu przez Prokuratora Okręgowego w Płocku, na podstawie art. 184 § 1 i 2 Kpa, wobec ostatecznej decyzji nr 640/04 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę tego obiektu, wydanej przez Starostę Sochaczewskiego w dniu 28 października 2004 r. Prokurator zarzucił rozstrzygnięciu Starosty rażące naruszenie art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) w związku z art. 10 ust. 2 pkt. 8 i art. 15 ust. 3 pkt. 4 oraz art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Wojewoda Mazowiecki wszczął z urzędu w dniu 27 grudnia 2005 r. postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji Starosty Sochaczewskiego o pozwoleniu na budowę supermarketu „Kaufland”. Postępowanie w tej sprawie nie zostało jeszcze zakończone.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Sochaczewie prowadzi – na wniosek z dnia 1.12.05 r. inwestora supermarketu (Firma Inżynieryjna „VARIA” z Łodzi) – postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu. W ramach tego postępowania:

- w dniu 21.12.2005 r. została przeprowadzona przez PINB w Sochaczewie kontrola obowiązkowa zakończonego obiektu (zgodnie z przepisem art. 59 a ustawy Prawo budowlane),

- w dniu 21. 12. 2005 r. PINB wydał postanowienie nr 116/2005, nakładające na inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentów złożonych z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie (m.in. przedłożenie uzupełniających opisów wprowadzonych zmian w trakcie

realizacji obiektu z wyliczeniem powierzchni sprzedaży, uzupełnień w rysunkach zamiennych),

- wydano postanowienie nr 120/2005 z dnia 30.12.05 r. wyznaczające nowy termin załatwienia wniosku przez PINB na dzień 1.02.2006 r.

Ponadto, w dniu 3.01.2006 r. przedstawiciele GUNB przeprowadzili wizytację przedmiotowego obiektu w Sochaczewie, w trakcie której stwierdzono, że roboty budowlane zostały zakończone, a wewnątrz układane są towary w regałach ekspozycyjnych. Do użytkowania obiektu nie przystąpiono.

Reasumując, obecnie prowadzone są dwa postępowania administracyjne: przez organ nadzoru budowlanego stopnia powiatowego w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu i postępowanie nadzwyczajne Wojewody Mazowieckiego w sprawie pozwolenia na budowę, w związku ze sprzeciwem prokuratorskim.

Do czasu zakończenia tych postępowań jest prawnie niemożliwe dokonywanie przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego kontroli działania tych organów, ponieważ prowadziłyby to do naruszenia dwuinstancyjności postępowania administracyjnego i stwarzało przesłanki do ingerowania w postępowania administracyjne prowadzone przez te organy.

Wymaga podkreślenia, że istotą sprawy jest ustalenie, czy powierzchnia sprzedaży w przedmiotowym obiekcie jest większa od określonych prawem 2000 m<sup>2</sup>, co zostało podniesione w sprzeciwie Prokuratora Okręgowego w Płocku do wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stosownie do ustaleń ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, interpretacja jej przepisów, zarówno w odniesieniu do przepisów prawa miejscowego, jak i wydawanych własnych decyzji gminy, należy do władz gminy. Dotyczy to także m.in. dokonywania przez właściwego wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oceny potrzeby określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> (art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednocześnie kryterium przesadzającym o zasadach lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych stanowi, stosownie do ustaleń art. 10 ust. 2 pkt. 8 w związku z art. 15 ust. 3 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odpowiednia powierzchnia sprzedaży, określona w art. 2 pkt. 19 tej ustawy.

W myśl przepisu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), powierzchnię sprzedaży obiektu handlowego stanowi powierzchnia bezpośredniej sprzedaży towarów, czyli powierzchnia przeznaczona do obsługi nabywców, w obrębie której zawierane są umowy sprzedaży regulowane art. 535 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr16, poz. 93 z późn. zm.), w których to sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Mianem powierzchni sprzedaży określa się ogólnodostępną część powierzchni obiektu handlowego przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, stanowiącego techniczno-użytkową całość, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Ponieważ strefa kas należy do części lokalu, w której odbywa się obsługa klientów, należy ją zaliczyć do powierzchni sprzedaży obiektu.



Tak rozumianą powierzchnię sprzedaży pomniejszyć należy o powierzchnię usług i gastronomii oraz powierzchnię pomocniczą: magazynów, biur, ciągów komunikacyjnych znajdujących się poza halą sprzedaży, ekspozycji wystawowych, etc.

W przypadku sklepów samoobsługowych, sprzedaż następuje poprzez pobranie towarów z ekspozycji i uiszczenie należności w kasach, a więc odbywa się na całej powierzchni danego pomieszczenia. Żadne przepisy nie wskazują na możliwość dzielenia powierzchni takiego pomieszczenia przeznaczonego na handel detaliczny na strefy sprzedaży i komunikacji (powierzchnię pod regałami i pomiędzy nimi).

Wymaga zwrócenia uwagi, że organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego nie posiadają uprawnień do kontrolowania przestrzegania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) przez właściwe organy.

Jednakże, na podstawie przepisów Prawa budowlanego, mają one obowiązek sprawdzania zgodności projektu budowlanego z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile jest ona wymagana, lub z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto informuję, że w dniu 16 stycznia 2006 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego zwrócił się do wojewodów i wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego o uwzględnianie definicji powierzchni sprzedaży w wykonywaniu ustawowych zadań, z zaleceniem zwrócenia szczególnej uwagi na dokonywanie przez właściwe organy sprawdzania zgodności projektu budowlanego obiektu z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czego zobowiązany jest zarówno organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 1 pkt 1 oraz w przypadku opisanym w art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), jak również organ nadzoru budowlanego w sytuacji prowadzenia postępowania na podstawie przepisów art. 48, 49b, 51 ust. 1 pkt 3 tej ustawy.

2

*Powtorzenie*

SEKRETARZ STANU

*Piotr Styczeń*

Piotr Styczeń

Otrzymują:

1. Marszałek Sejmu  
oryginał i 2 kopie
2. Departament Spraw Parlamentarnych  
i Samorządowych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów
3. Sekretariat Ministra MTiB
4. a/a