

Decyzją z dnia 9 lipca 2020 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach unieważniło:

- decyzję nr 127/19/W z dnia 26.06.2019 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: **Budowa Centrum magazynowo-produkcyjnego (2 hale) z zapleczem biurowo - socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą** na działkach nr ew. 12, 15, 16, 19/1, 19/2, 20, 22, 24, 27 obręb 0011 przy ul. Staszica w Sosnowcu;
- decyzję nr 125/19/W z dnia 24.06.2019 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: **Budowa Centrum magazynowo-produkcyjnego (1 hala) z zapleczem biurowo - socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą** na działkach nr ew. 12, 15, 16, 19/1, 19/2, 20, 22, 24, 27, 51 obręb 0011 przy ul. Staszica w Sosnowcu wydanej przez Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Sosnowiec.

Poniżej część uzasadnienia z decyzji SKO

Wskazuje się w orzecznictwie, że termin **“inwestycje produkcyjne”**, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie posiada definicji legalnej, a zatem jest tzw. terminem nieostrym. Termin ten musi być więc każdorazowo definiowany przez organ administracji publicznej z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 marca 2017 r., sygn. akt: II OSK 1845/15, LEX nr 2342971). Nie budzi przy tym wątpliwości, że produkcja polega na wytwarzaniu pewnych dóbr, względnie ich przetwarzaniu w inne. Jak już zostało wskazane wyżej wnioskodawca określił funkcję inwestycji jako magazynowo - produkcyjną . W dalszej części wniosku zostało wyjaśnione, że „projektowane centrum przeznaczone jest pod magazyn wysokiego składowania. (...) Praca na terenie centrum polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży”. Ponadto we wniosku zostało wskazane, że: w obrębie centrum dopuszcza się prowadzenie procesów produkcyjnych”, a także że: „zakłada się również, że w poszczególnych częściach obiektów odbywać się będzie praca polegająca na montażu gotowych komponentów w całe układy”. Co jednak istotne, podział centrum na części magazynowe i produkcyjne nastąpi dopiero po wynajęciu powierzchni poszczególnym najemcom . Tym samym na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy **nie jest znana ostateczna funkcja obiektu**. Nie będzie ona też znana w czasie wydawania pozwolenia na budowę, ani po zrealizowaniu inwestycji. Może być bowiem tak, że cała powierzchnia będzie wykorzystywana jako magazyny, albo że cała powierzchnia będzie wykorzystywana na cele produkcyjne. Jednoznaczne zakwalifikowanie przedmiotowej inwestycji do kategorii „inwestycje produkcyjne” nie jest zatem możliwe przed dniem wynajęcia całej dostępnej powierzchni. Kolegium podkreśla, że art. 61 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p. zawiera zasadę, zaś art. 61 ust. 2 tejże ustawy zawiera wyjątek od zasady. Zgodnie z paremią: *exceptiones non sunt extendendae* - **wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco - należy przyjąć, że tylko w przypadku inwestycji których funkcja jest pewna na etapie ustalania warunków zabudowy można odstąpić**

od obowiązku badania czy inwestycja spełnia zasadę dobrego sąsiedztwa. W tej sytuacji mamy do czynienia z rażącym naruszeniem art. 61 ust. 2 u.p.z.p.

*Twierdzenie to dodatkowo potwierdza wykładnia celowościowa tegoż przepisu. Przepis ten wskazuje bowiem na obiekty o funkcji produkcyjnej, a nie o funkcjach mieszanych z udziałem funkcji produkcyjnej. Celem przepisu jest by zakłady produkcyjne były lokalizowane na terenach już na ten cel wykorzystywanych, ale też by na takich terenach nie dochodziło do wprowadzania innych funkcji, co zazwyczaj generuje konflikty. **Przykładowo gdyby planowano inwestycję o funkcji mieszkaniowo - produkcyjnej (niezależnie czy byłaby to produkcja długopisów czy samochodów) to mogłaby ona powstać pośród zakładów w przemysłowych w oparciu o art. 61 ust. 2 u.p.z.p.? Z całą pewnością nie. W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że naruszenie prawa w niniejszej sprawie jest oczywiste, a skala naruszenia jest rażąca.***

Z treścią mojego odwołania, które przygotowałem dla mieszkańców Staszica do SKO, można zapoznać się [tutaj](#).

Co to oznacza? A no to, że na razie hale Panattoni nie powstaną, gdyż Panattoni będzie musiało ponownie wystąpić o warunki zabudowy i przeprowadzić całą procedurę od nowa. W obecnym stanie epidemii to min. 6 miesięcy + ewentualne uwagi mieszkańców na etapie postępowania, moim skromnym zdaniem przeciągną tą sprawę minimum o rok. Finalnie i tak pewnie sprawa wróci ponownie do SKO, kto wie może i wyląduje w sądzie. **Reasumując połowiczny sukces.** Przynajmniej mieszkańcy Staszica z oknami na teren byłej Huty Buczek mogą na razie spać spokojnie, choć przed nimi zapewne jeszcze długa batalia. Bo w to, że Panattoni odpuści, ja osobiście nie wierzę. Pytanie zasadnicze, w którą stronę pojedzie tzw. walec urzędniczy - czy stanie w obronie mieszkańców, czy dalej będzie wspierał przyszłego inwestora. Czas pokaże.

Sukces połowiczny, gdyż unieważnienie tych decyzji, zabudowań byłej Huty Buczek nie przywróci. Ta sprawa jednak pokazuje jak bezmyślność urzędnicza (czytaj brak szerokiego patrzenia na tereny poprzemysłowe) doprowadziła ten cenny teren poprzemysłowy w tkance miasta do krajobrazu wręcz księżycowego. I patrząc na politykę przestrzenną miasta Sosnowiec, nic raczej nie wskazuje, iż coś w najbliższym czasie zmieni się na Katarzynie.



Kończąc swój wpis, serdecznie pozdrawiam przy okazji pana prezydenta. Do dziś dźwięczą mi w uszach Pańskie słowa ze styczniowej komisji, że "niby fachowiec" to powinien się znać i nie opowiadać "jakiś tam farmazonów", że zostało coś źle wydane czy napisane. Czas pokazał, że pana doradcy wprowadzili pana w błąd, za który podejrzewam ktoś będzie musiał słono zapłacić. A straci na tym, tylko i wyłącznie miasto, które zamiast bronić



Exceptiones non sunt extendendae czyli na razie Panttoni na Katarzynie nie powstanie

historię, bezpardonowo ją niszczy.

wyświetleń: 1K