

Warszawa, 18 lipca 2022 r.

Budowlana sp. z o.o., KRS 0000131211
ul. Kopernika 13, 00-930 Warszawa

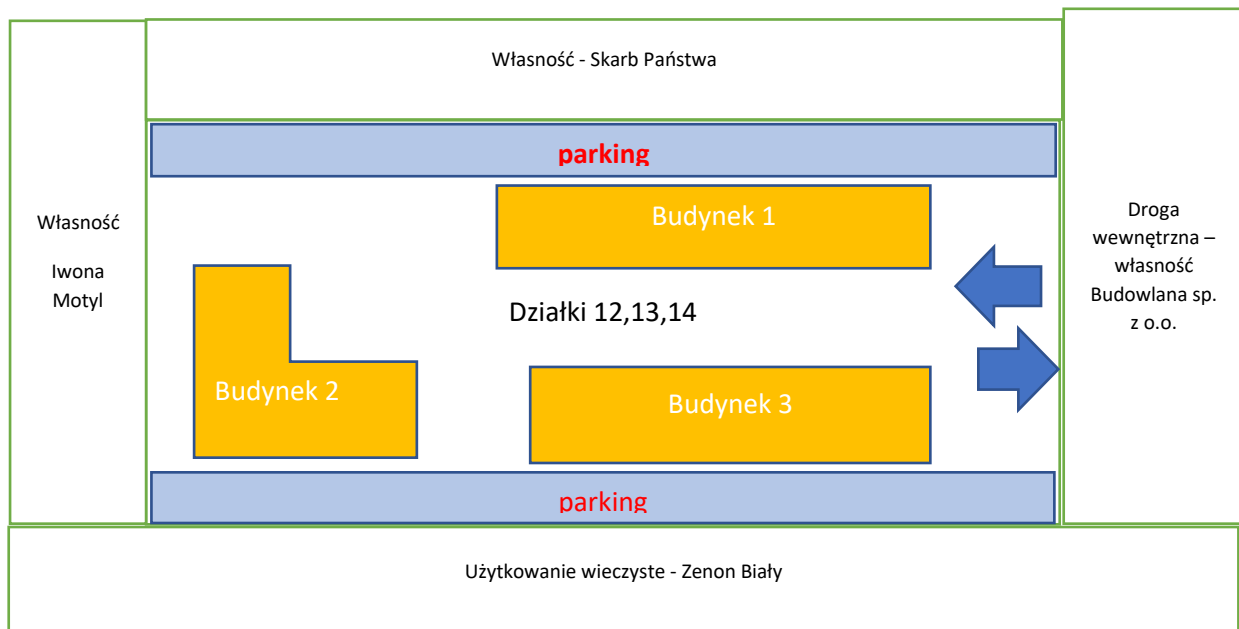
Prezydent Miasta Częstochowy

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy

W imieniu Budowlana Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wnoszę o wydanie decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków handlowo-usługowych z miejscami postojowymi i całą infrastrukturą zewnętrzną na terenie działek o nr ewid. 12, 13, 14, obręb Częstochowa – Południe, o powierzchni 2,2 ha. Powierzchnia sprzedaży każdego z budynków wynosi 1500 m². Budynki położone są w sporej odległości od siebie. Szczegóły techniczne, w szczególności koncepcja zagospodarowania terenu, zawarte są w dokumentacji stanowiącej załącznik do wniosku, a ogólny szkic rozmieszczenia budynków przedstawia się jak poniżej.

Założenie: dołączono wszystkie załączniki, o których mowa w art. 52 ust. 2 w zw. z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezes Zarządu
Jan Skowronek
(podpis własnoręczny)



Uwaga: wniosek został złożony w UM Częstochowy w postaci papierowej w dniu 18 lipca 2022 r.

Częstochowa, 25 lipca 2022 r.

Nr WZ-15/312/2022/JJ

Urząd Miasta Częstochowy
Ul. Śląska 11/13, 42-217 Częstochowa

Decyzja
Prezydenta Miasta Częstochowy

Na podstawie art. 104 i 64 § 2 k.p.a. oraz art. 10 ust. 3a w zw. z ust. 3b oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

orzekam

o pozostawieniu bez rozpoznania podania zawierającego żądanie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków handlowo-usługowych z miejscami postojowymi i inną infrastrukturą zewnętrzną na terenie działki o nr ewid. 12, 13, 14, obręb Częstochowa – Południe, o powierzchni 2,2 ha.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., 503 ze zm. – dalej „u.p.z.p.”), lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z przedłożonej do wniosku dokumentacji wynika, że planowana inwestycja mieści się w granicach powyższej regulacji. Dotyczy bowiem budowy łącznie 3 budynków o funkcji handlowo-usługowej o powierzchni sprzedaży 1500 m² każdy - co daje łącznie powierzchnię sprzedaży planowanego kompleksu handlowo-usługowego 4500 m². Dołączona do wniosku o wydanie decyzji koncepcja zagospodarowania terenu, a także załączony szkic wskazują, że planowane obiekty handlowo-usługowe obsługiwane będą przez wspólny wewnętrzny układ komunikacyjny. Projektowany zatem kompleks budynków będzie stanowił całość techniczno-użytkową. Również uzyskane zapewnienia dostaw energii, warunki techniczne przyłącza wody oraz przyłącza kanalizacji sanitarnej dotyczą zamierzenia na działkach jako całości. Wskazać trzeba, że w art. 10 ust. 3a i 3b u.p.z.p. mowa o „obiekcie handlowym” jako całości. Z treść art. 2 pkt 19 u.p.z.p. wynika, że pojęcie „obiekt handlowy” dla potrzeb ustalenia „powierzchni sprzedaży” rozumiane jest nie jako budynek, lecz jako całość techniczno-użytkowa przeznaczona do sprzedaży detalicznej. W niniejszej sprawie powierzchnia sprzedaży w każdym z budynków nie przekroczy 2000 m² jednak inwestycja realizowana będzie przez tego samego inwestora, a jej funkcjonowanie ma się opierać nie tylko na wspólnych urządzeniach infrastruktury, ale także – czego nie można wykluczyć – na ścisłym powiązaniu gospodarczym. Obiektem handlowym nie musi być jeden budynek, ponieważ może go tworzyć wiele budynków czy obiektów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Stąd planowana budowa kompleksu składającego się łącznie z 3 obiektów wolnostojących, z uwagi na łączną powierzchnię sprzedaży przekraczającą 2000 m², wymaga dla swojej lokalizacji sporządzenia planu miejscowego. Dla przedmiotowego terenu Rada Miasta Częstochowy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, a z analizy ustaleń Studium wynika, że na wskazanym terenie nie wyznaczono terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Tym samym, ewentualna lokalizacja tego typu obiektu powinna być poprzedzona zmianą obowiązującego Studium, a następnie sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ocenie organu, postępowanie w sprawie jest dotknięte przeszkodą formalną w postaci braku planu, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 64 § 2 k.p.a. Skoro do wniosku o wydanie decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy nie można dołączyć wypisu z planu (bo taki nie został uchwalony dla danego terenu) to oznacza, że wniosek jest niekompletny, a co więcej aktualnie brak ten nie może być obiektywnie usunięty.

Od powyższej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, które należy wnieść za pośrednictwem Prezydenta Miasta Częstochowy.

Prezydent Miasta Częstochowy
Jan Nowak
(podpis własnoręczny)

Uwaga: decyzję doręczono Spółce w dniu 28 lipca 2022 r.

Budowlana sp. z o.o., KRS 0000131211
Ul. Kopernika 13, 00-930 Warszawa

Odwołanie od decyzji

W imieniu Budowlanej sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wnoszę odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy o pozostawieniu bez rozpoznania podania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków handlowo-usługowych z miejscami postojowymi i inną infrastrukturą zewnętrzną na terenie działki o nr ewid. 12, 13, 14, obręb Częstochowa – Południe, o powierzchni 2,2 ha.

Decyzji zarzucam naruszenie art. 64 § 2 k.p.a., art. 104 k.p.a., art. 7, 77 i 80 k.p.a., a także art. 10 ust. 3a w zw. z ust. 3b oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prezydent Miasta Częstochowy wadliwie uznał, że wskazane we wniosku budynki tworzą całość techniczno-użytkową. Każdy z nich jest budynkiem odrębnym, nie jest połączony z innym kładką, tunelem lub innym przejściem; wejście do każdego następuje z zewnątrz. To że są położone na wspólnym terenie nie oznacza ich „wspólności handlowej”. Wiele budynków funkcjonuje obok siebie, ma wspólną przestrzeń komunikacyjną, a nie są traktowane jako całość. Każdy z projektowanych budynków może funkcjonować samodzielnie. Każdy może być przedmiotem odrębnego wniosku o pozwolenie na budowę. Planowane budynki nie stanowią całości techniczno-użytkowej. Nie stanowią części składowej większego obiektu. Niedopuszczalne jest zatem łączenie powierzchni czy też domniemywanie związku gospodarczego.

Decyzji zarzucam także naruszenie wielu zasad ogólnych k.p.a. Spółka została pozbawiona prawa do procedowania w sprawie i uzyskania sprawiedliwego rozstrzygnięcia. W szczególności podnieść trzeba, że narusza zasadę zaufania takie działanie organu, w którym żąda on przedłożenia dokumentu, którego przepisy prawa nie wymagają i którego obiektywnie uzyskać nie można.

Wnoszę o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

Prezes Zarządu
Jan Skowronek

(podpis własnoręczny)

Uwaga: Odwołanie nadano w polskiej placówce operatora pocztowego w dniu 11 sierpnia 2022 r.

Częstochowa, 26 września 2022 r.

SKO/ZP.123.1789.2022

Decyzja
Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) oraz art. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 roku o samorządowych kolegiach odwoławczych (Dz. U. z 2018 r., poz. 570 ze zm.)

po rozpatrzeniu odwołania Budowlanej sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie od decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 25 lipca 2022 r., Nr WZ-15/312/2022/JJ, o pozostawieniu bez rozpoznania podania zawierającego żądanie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków handlowo-usługowych z miejscami postojowymi i inną infrastrukturą zewnętrzną na terenie działki o nr ewid. 12, 13, 14, obręb Częstochowa – Południe, o powierzchni 2,2 ha

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie, na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 września 2022 r.

o r z e k ł o
utrzymać zaskarżoną decyzję w mocy

U z a s a d n i e n i e

Zauważyć trzeba w pierwszej kolejności, że działki objęte wnioskiem 18 lipca 2022 r. o ustalenie warunków zabudowy położone są na terenie, dla którego brak planu miejscowego, wobec czego zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy powinno, co do zasady, nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, za wyjątkiem inwestycji, które dla swojej lokalizacji wymagają sporządzenia planu miejscowego. Takim wyjątkiem jest m.in. regulacja art. 10 ust. 3b w zw. z ust. 3a u.p.z.p.

Dalej wskazać należy, że z dołączonych do wniosku projektów zagospodarowania terenu oraz załączonego szkicu wynika, że budynki oznaczone numerami 1, 2 i 3 stanowią odrębne bryły, a każdy z tych budynków będzie posiadał powierzchnię sprzedaży mniejszą niż 2000 m². Z projektów tych wynika, że planowane budynki obsługiwane będą przez wspólny wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi manewrowe, wjazd i wyjazd na drogę wewnętrzną oraz miejsca parkingowe). W ocenie organu odwoławczego, opartej na podstawie załączonego szkicu, budynki te są położone w nieznaczących odległościach od siebie. Zdaniem Kolegium przedstawiona analiza akt sprawy nie pozostawia wątpliwości co do tego, że planowana przez wnioskodawcę inwestycja ma polegać na budowie trzech obiektów budowlanych wraz z wspólną towarzyszącą im infrastrukturą, które będą obiektami handlowo-usługowymi o łącznej powierzchni sprzedaży ok. 4500 m², a to wymaga ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W rezultacie Kolegium podziela stanowisko organu I instancji, że wnioskodawca nie dołączył do wniosku wymaganego prawem wypisu z planu. Nie ma dla sprawy znaczenia, że brak

możliwości dołączenia wypisu z planu jest obiektywnie niemożliwy jako że planu nie uchwalono. Podanie dotknięte brakiem formalnym pozostawia się bez rozpoznania.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza w myśl art. 16 § 1 k.p.a. jest ostateczna.

Na niniejszą decyzję, każdemu, kto ma w tym interes prawny, służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Wymogi formalne skargi określają art. 46, art. 47, art. 57 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r., poz. 329 ze zm.).

Elwira Woźny
przewodnicząca składu orzekającego
(podpis własnoręczny)

Otrzymują:

1. Budowlana sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
2. Organ I instancji
3. Aa

(decyzję doręczono Spółce w dniu 28 września 2022 r.).

Zadanie: po zapoznaniu się z przedstawionymi aktami sprawy radca prawny Ernest Wolny, reprezentujący Budowlana Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, sporządził: 1) skargę do WSA w Gliwicach albo 2) opinię o niecelowości wniesienia skargi

Źródła prawa

USTAWA

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

19) "powierzchni sprzedaży" - należy przez to 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.);

Art. 4. 1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Rozdział 2

Planowanie przestrzenne w gminie

Art. 10. 3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Art. 15. 2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

Rozdział 5

Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji

Art. 52. 1. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora.

2. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać:

- 1) mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000, w postaci:

- a) elektronicznej - w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo
- b) papierowej;

- 1a) określenie granic terenu objętego wnioskiem;

- 2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:

- a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
- b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
- c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;

3. Nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

4. Zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego kopię dokumentu. Przepis art. 76a § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 53. 3. Właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

4. Decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu z: (nie badamy w sprawie)

Art. 54. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
 - a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- 3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.

Art. 55. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Art. 56. Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Przepis art. 1 ust. 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Art. 59. 1. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio *[wskazanie przypadków, w których nie jest wymagana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego]*.

Art. 60. 1. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego.

Art. 63. 1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.

Art. 64. 1. Przepisy art. 51 ust. 2-3 [*nie mają dla sprawy znaczenia*], art. 52, art. 53 ust. 3-5a i 5c-5f oraz art. 54-56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy, z tym że (...)

2. W przypadku planowanej budowy obiektu handlowego wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie powierzchni sprzedaży.