

**PGN.6726.2.2024.DK**

Strony według rozdzielnika

### **DECYZJA WÓJTA GMINY DŁUGOŁĘKA nr 1/2024**

Na podstawie art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 572) w zw. z art. 35a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), dalej u.p.z.p. oraz art. 48 i 71 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.725), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wszczętego z urzędu

**umarzam postępowanie administracyjne w sprawie użytkowania działek nr 336/31 oraz 336/30, obręb Wilczyce, Gmina Długołęka niezgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania dla obrębu wsi Wilczyce zatwierdzonym uchwałą nr XXIV/462/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 sierpnia 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 24.09.2004 r. Nr 179, poz. 2961)**

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 14 czerwca 2024r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek (data na piśmie: 12.06.2024r.) mieszkańców miejscowości Wilczyce w sprawie „wylimitowania uciążliwości oraz zagrożenia, jakie stwarza firma KDS-AUTO – Denys Klockov z siedzibą przy ul. Wilczyckiej 1i w Wilczycach”.

W odpowiedzi na powyższe w dniu 27 czerwca 2024r. tutejszy organ z urzędu wszczął postępowanie administracyjne w sprawie użytkowania działek nr 336/31 oraz 336/30, obręb Wilczyce, w celu zbadania zgodności sposobu użytkowania tych działek z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W ramach prowadzonego postępowania przeanalizowano mapy z portalu wrosip.pl, które wskazały aktualne i archiwalne ortofotomapy, rastry planu miejscowego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dot. przedmiotowych działek.

W dniu 4 lipca 2024r. do tut. urzędu wpłynął protest (data na piśmie: 03.07.2024r.) stron postępowania celem podjęcia skutecznych kroków w sprawie oraz pilnego spotkania w sprawie.

W ramach prowadzonego postępowania dowodowego w dniu 19 lipca 2024r. przeprowadzono oględziny na działkach nr 336/31 oraz 336/30, obręb Wilczyce, zlokalizowanych przy ul. Wilczyckiej 1i oraz przy ul. Wilczyckiej 1g w miejscowości Wilczyce Gmina Długołęka. Podczas oględzin, na w/w działkach stwierdzono posadowienie zabudowań, które nie zostały ujawnione w ewidencji

gruntów i budynków (dokumentacja zdjęciowa w aktach sprawy).  
W konsekwencji powyższego tutejszy organ ustalił, że do stwierdzonej zmiany sposobu zagospodarowania na w/w nieruchomościach powinny znaleźć zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane. W myśl art. 35a u.p.z.p. w przypadku zmiany zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, zakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym. Z powyższego przepisu wynika, że w obecnym stanie prawnym organ lokalizacyjny w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania na terenie objętym planem miejscowym wydaje decyzję zakazującą zagospodarowania w sposób sprzeczny z planem, a nie jak dotychczas nakazującą przywrócenie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu. Przyjmuje się, iż art. 35a u.p.z.p. dotyczy jedynie przypadków zmiany sposobu zagospodarowania terenu, dla których nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę lub dokonanie zgłoszenia. W takim przypadku bowiem w sytuacji zmiany sposobu zagospodarowania terenu dokonanej sprzecznie z planem miejscowym, organami właściwymi do podjęcia działań naprawczych są wyłącznie organy nadzoru budowlanego. Zmiana zagospodarowania terenu może bowiem polegać także na wykonaniu robót budowlanych podlegających reglamentacji (w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia) lub też na wykonaniu innych prac, które nie są robotami budowlanymi w znaczeniu normatywnym lub są robotami budowlanymi niepodlegającymi reglamentacji.

W dniu 29 lipca 2024r., działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego organ zawiadomił strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów.

W niniejszej sprawie należy wskazać, iż samowolna zmiana sposobu zagospodarowania terenu może podlegać różnym regulacjom prawnym. Przywołując treść art. 59 ust. 1 i 2 u.p.z.p. oraz art. 1 ustawy Prawo budowlane należy stwierdzić, że kwestie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości poprzez wykonanie robót budowlanych, z którym mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, jak wskazano już powyżej musi być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego. W kontekście art. 59 u.p.z.p. należy bowiem odróżniać samowolę budowlaną od samowoli urbanistycznej. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2020 r. (II OSK 208/19), pojęcie "samowoli urbanistycznej" nie jest tożsame z samowolną zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego. W przypadku samowolnej zabudowy lub innych robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, kompetencje w zakresie likwidacji takich naruszeń posiada organ nadzoru budowlanego (powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego), który dysponuje odpowiednimi środkami prawnymi (art. 48-51, art. 71a ustawy Prawo budowlane). Z powyższego wynika, że art. 59 ust. 3 u.p.z.p. przewidujący instrumenty zwalczania samowoli urbanistycznej nie stanowi powielenia przepisów Prawa budowlanego, które są wyłączną podstawą prawną do kontroli legalności użytkowania obiektów budowlanych. Zakresy art. 59 ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i art. 48 ustawy Prawo budowlane są rozłączne. Innymi słowy art. 59 ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ma zastosowanie tylko

i wyłącznie w przypadku zmiany zagospodarowania terenu niezwiązanej z wykonaniem robót budowlanych lub zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zgodnie z art. 1 ustawy *Prawo budowlane*, to ta ustawa normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Co istotne, tryby uregulowane w u.p.z.p. oraz Pr.bud. nie są wobec siebie konkurencyjne. To oznacza, jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 września 2022 r. (II OW 20/22), że "art. 59 ust. 3 u.p.z.p. ma zastosowanie tylko i wyłącznie w przypadku zmiany zagospodarowania terenu niezwiązanej z wykonaniem robót budowlanych lub zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. (...) W świetle u.p.z.p., organy planistyczne nie zostały wyposażone w kompetencje do oceny legalności korzystania z obiektów budowlanych".

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy wskazać, iż wobec stwierdzenia w toku prowadzonego przez tutejszy organ postępowania administracyjnego, iż organ ten nie jest właściwy rzeczowo do jej rozstrzygnięcia, zasadnym jest przekazanie podania organowi właściwemu w zakresie nadzoru architektoniczno-budowlanego oraz umorzenie postępowania prowadzonego z urzędu na podstawie art. 105 § 1 k.p.a. Wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne dotyczące samowoli urbanistycznej stało się bowiem bezprzedmiotowe z uwagi na fakt stwierdzenia przez tutejszy organ, iż w sprawie mamy do czynienia z samowolą budowlaną, a nie urbanistyczną wobec ujawnienia na przedmiotowych działkach zabudowań, które nie figurują w ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. Bezprzedmiotowość, o której mowa w art. 105 § 1 k.p.a. oznacza brak podstaw prawnych do merytorycznego rozpoznania danej sprawy. Wiąże się to z brakiem któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, co skutkuje tym, że nie można załatwić sprawy przez jej rozstrzygnięcie co do istoty. Postępowanie administracyjne staje się bezprzedmiotowe, gdy jeszcze przed wszczęciem postępowania nie istniał lub w toku postępowania odpadł jeden z konstytutywnych elementów sprawy administracyjnej, zdefiniowanych w art. 1 pkt 1 k.p.a. Zachodzi ona zatem w sytuacjach, gdy w świetle prawa materialnego i ustalonego stanu faktycznego nie mamy do czynienia ze sprawą administracyjną mogącą być przedmiotem postępowania. Bezprzedmiotowość może mieć charakter podmiotowy, jak i przedmiotowy. Zawsze jednak oznacza brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu. Organ umarza więc postępowanie w sytuacji, gdy brak jest podstaw prawnych lub faktycznych do prowadzenia postępowania administracyjnego i do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Na aprobatę zasługuje przyjmowany w orzecznictwie pogląd, wedle którego istota bezprzedmiotowości postępowania polega na nastąpieniu takiego zdarzenia prawnego lub faktycznego, które spowodowało, że przestała istnieć ta szczególna relacja między faktem (sytuacją faktyczną danego podmiotu) a prawem (sytuacją prawną danego podmiotu), z którą prawo łączy obowiązek

konkretyzacji normy w postaci wydania decyzji administracyjnej (por. wyrok NSA z dnia 10 maja 2012 r., sygn. akt II GSK 467/11, LEX nr 1219036). Decyzja o umorzeniu postępowania nie rozstrzyga o materialnoprawnych uprawnieniach i obowiązkach stron i jest równoznaczna z brakiem przesłanek do merytorycznego orzekania co do istoty sprawy. Jej wydanie jest obligatoryjne w przypadku bezprzedmiotowości (zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lipca 2020 r. sygn. II OSK 818/20).

Jednym z tych elementów jest również istnienie właściwości organu do rozpoznania sprawy, gdyż organ niewłaściwy nie jest prawnie legitymowany do rozstrzygania o prawach i obowiązkach stron. Jeżeli więc w wyniku wadliwego ustalenia właściwości organ wszczął z urzędu postępowanie w sprawie to jest on zobowiązany do jego formalnego zakończenia w postaci wydania decyzji o jego umorzeniu, gdyż wszystkie czynności tego organu dotknięte są nieważnością i postępowanie to nie może być kontynuowane (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 września 2017 r., sygn. V SA/Wa 2705/16). Decyzja umarzająca postępowanie jest orzeczeniem kończącym sprawę w danej instancji "w inny sposób" w rozumieniu art. 104 § 2 k.p.a. Decyzja taka bez rozstrzygania o materialnoprawnych uprawnieniach lub obowiązkach stron kończy procesowo sprawę w danej instancji. Umorzenie postępowania wywołuje też ten skutek, że niweczy ono skutki prawne wszystkich wcześniejszych czynności podjętych w sprawie przez organ lub stronę.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

1. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za pośrednictwem Wójta Gminy Długołęka w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

2. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 i 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

Otrzymują:

- Strony wg rozdzielnika
- a/a