

Częstochowa, dnia 19 marca 2025 r.

POSTANOWIENIE

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie
w składzie orzekającym:**

Przewodniczący: Karolina Stolarska-Wojdała

Członkowie: Jacek Puszek

Jacek Kołodziejczyk

po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 marca 2025 r. zażalenia
na postanowienie Wójta Gminy Konopiska z dnia 4 lutego 2025 r. w
przedmiocie zawieszenia postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy
dla inwestycji polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części
działek nr 551/6, 551/9 i 552/3 obręb Jamki do czasu uchwalenia przez Radę Gminy
Konopiska miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jamki, nie
dłużej jednak niż do dnia 7 maja 2026 r.,

działając na podstawie art. 138 § 2 w związku z art. 144 ustawy z dnia 14 czerwca
1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 572) oraz art. 62 ust.
1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z
2024 r. poz. 1130 z późn.zm.)

- o r z e k a -

**u c h y l i ć zaskarżone postanowienie w całości
i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.**

Uzasadnienie

Pismem z dnia 7 listopada 2024 r. reprezentowana przez
wniosła o wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji
polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działek nr
551/6, 551/9 i 552/3 obręb Jamki. Pismem z dnia 18 grudnia 2024 r. wniosek przez Inwestora
został uzupełniony.

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2025 r. Wójt Gminy Konopiska zawiesił toczące się
postępowanie do czasu uchwalenia przez Radę Gminy Konopiska miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hutki, nie dłużej jednak niż do dnia 7 maja
2026 r. W uzasadnieniu organ pierwszej instancji wskazał, że uchwałą nr 473/LXII/2023
Rady Gminy Konopiska z dnia 20 września 2023 r. przystąpiono do procedury

opracowywania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wskazanego terenu.

Pismem z dnia 17 lutego 2025 r. Strona złożyła zażalenie na w/w postanowienie.

Wójt Gminy Konopiska pismem z dnia 26 lutego 2025 r. przekazał zażalenie wraz z aktami sprawy do tut. Kolegium.

Rozpatrując przedmiotową sprawę Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Częstochowie zważyło co następuje.

Podstawą zaskarżonego rozstrzygnięcia stanowi art. 62 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej zwanej u.p.z.p.) Zgodnie z treścią art. 62 ust. 1 u.p.z.p. postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

- 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
- 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

Wskazana instytucja zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jest oparta na tzw. uznaniu administracyjnym, o czym świadczy użycie zwrotu "można zawiesić". Tym samym skorzystanie z tej instytucji nie jest oparte na swoistym automatyzmie, jak zdaje się to rozumieć organ pierwszej instancji. Zawieszenie postępowania, jako wyjątek od zasady szybkości postępowania (art. 12 Kodeksu postępowania administracyjnego), winno być uzależnione od okoliczności konkretnej sprawy. Celem instytucji zawieszenia postępowania uregulowanej w art. 62 ust. 1 u.p.z.p. jest ograniczenie nieracjonalności wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji, gdy przed uzyskaniem na jej podstawie pozwolenia na budowę, decyzja ulegałaby wygaśnięciu w związku z uchwaleniem planu miejscowego, którego ustalenia byłyby inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.). Uzasadnieniem zawieszenia postępowania musi więc być wysokie prawdopodobieństwo, że plan miejscowy, o treści sprzecznej z postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy, zostanie uchwalony przed upływem 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Dlatego też przed każdorazowym zastosowaniem art. 62 ust. 1 u.p.z.p. z powołaniem się na toczące się prace planistyczne konieczne jest poczynienie ustaleń co do stopnia zaawansowania tych prac, w tym przede wszystkim stopnia prawdopodobieństwa uchwalenia planu miejscowego w terminie 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 20 stycznia 2023 r. II SA/Gl 1576/22 podniósł, że „W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że korzystanie z uprawnień wynikających z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., uzasadnione jest przede wszystkim stanem zaawansowania prac planistycznych, mającym miejsce w dacie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Jeżeli bowiem, znając stan zaawansowania procedury planistycznej, istnieje realne prawdopodobieństwo wystąpienia sprzeczności (kolizji) postanowień decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji z postanowieniami projektowanego planu - to bez wątpienia występują racje do zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy na podstawie art. 62 ust. 1 u.p.z.p.

Jeżeli prace planistyczne są już zaawansowane, to do czasu uchwalenia planu miejscowego przez radę gminy, właściwy organ powinien się powstrzymać od określania warunków zabudowy w decyzji administracyjnej wydanej dla jednostkowej nieruchomości i zawiesić prowadzone postępowanie na czas określony w art. 62 ust. 1 u.p.z.p. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 czerwca 2017 r.; sygn. akt II OSK 2685/15, CBOSA). W przypadku, gdy prace nad planem miejscowym znajdują się dopiero w początkowym stadium brak jest argumentów przemawiających za odraczeniem w czasie uzyskania przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy, niezbędnej w procesie inwestycyjnym. Biorąc pod uwagę powyższe, uznać należy, że gdy zachodzi realne prawdopodobieństwo, że prace planistyczne nie zostaną zakończone w okresie, na jaki maksymalnie można zawiesić postępowanie, brak jest podstaw do jego zawieszenia. Sąd orzekający w sprawie podziela stanowisko prezentowane w orzecznictwie sądów administracyjnych, że w ramach analizy zastosowania art. 62 ust. 1 u.p.z.p. w okolicznościach konkretnego wniosku konieczne jest rozważenie przez organ administracji wstrzymania toku prowadzonego postępowania o ustalenie warunków zabudowy z perspektywy jego celowości, rozumianej jako potencjalne prawdopodobieństwo sprzeczności postanowień tej decyzji z projektowanymi ustaleniami planu. W przeciwnym razie, a więc gdy brak jest takiej potencjalnej sprzeczności, skorzystanie z instytucji zawieszenia jest nieuprawnione i stanowi naruszenie granic uznania administracyjnego. Granicę tego uznania wyznacza tak dokumentacja planistyczna wskazująca na ewentualną sprzeczność co do przeznaczenia objętego planowaną inwestycją terenu i przebieg procesu planistycznego z jednej strony oraz ogólna zasada uwzględniania słusznego interesu obywatela (w tym inwestora), gdy nie jest on sprzeczny z interesem społecznym (vide wyrok WSA w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2022 r., sygn. akt II SA/Gd 187/22, Lex nr 3368366).”

W związku z powyższym podnieść należy, że zawieszenie postępowania jest uzależnione od uznania administracyjnego organu, ale nie może ono mieć jednak charakteru dowolnego. **Organ pierwszej instancji zawieszając zatem postępowanie powinien wskazać jakie przeznaczenie ma teren objęty wnioskiem w projekcie planu i wyjaśnić sprzeczność wnioskowanego sposobu zagospodarowania terenu z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto organ powinien wyjaśnić na jakim etapie znajduje się obecnie procedura planistyczna.** Zawieszając postępowanie organ zobowiązany jest wyjaśnić wszystkie okoliczności przemawiające za podjęciem właśnie takiego rozstrzygnięcia.

Tymczasem w niniejszej sprawie organ pierwszej instancji w uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia w ogóle nie wykazał na jakim etapie procedowania jest projekt planu miejscowego i na czym polega sprzeczność projektowanego planu od planowanej inwestycji. Powyższe sprawia, że zaskarżone postanowienie zostało wydane zarówno z naruszeniem art. 62 ust. 1 u.p.z.p. jak i art. 124 § 2 k.p.a.

W tym stanie faktycznym i prawnym, w ocenie Kolegium, zasadne jest uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji zgodnie z art. 138 § 2 w zw. z art. 144 k.p.a. celem poczynienia ustaleń wskazanych w treści niniejszego orzeczenia.

Postanowienie jest ostateczne.

Na postanowienie służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, 44-101 Gliwice za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, ul. Niepodległości 22/24, 42-200 Częstochowa. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od daty doręczenia postanowienia.

Zgodnie z art. 57 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2023 r., poz.259 z późn. zm.) – zwanej dalej p.p.s.a, skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać:

- 1) wskazanie zaskarżonej decyzji, postanowienia, innego aktu lub czynności,
- 2) oznaczenie organu, którego działania, bezczynności lub przewlekłego prowadzenia postępowania skarga dotyczy,
- 3) określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego,

Wpis stały od skargi wynosi 100 zł.

Stronie może być przyznane prawo pomocy na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych (art. 243 § 1 p.p.s.a.). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 244 § 1 p.p.s.a.). W myśl art. 254 § 1 p.p.s.a. wniosek o przyznanie prawa pomocy oraz wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej składa się do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego. Strona, która nie ma miejsca zamieszkania, pobytu lub siedziby na obszarze właściwości sądu, o którym mowa w § 1, może złożyć wniosek w innym wojewódzkim sądzie administracyjnym. Wniosek ten przesyła się niezwłocznie do sądu właściwego (§2).

Skład orzekający:

Przewodniczący Składu Orzekającego



CZŁONEK
SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO

K. Stolarska-Wojda
mgr Karolina Stolarska-Wojda

CZŁONEK
SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO

J. Puszek
mgr Jacek Puszek

CZŁONEK
SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO

J. Kołodziejczyk
mgr Jacek Kołodziejczyk

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Konopiska
2. (pełnomocnik .)
3. Obwieszczenie
4. a/a