

## **23. Sprawy z zakresu zagospodarowania przestrzennego.**

### **23.1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Znaczącą grupę spraw objętych symbolem 615 stanowiły sprawy ze skarg na decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, wydawane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Najczęstszymi przyczynami uchyleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o charakterze proceduralnym były: nieprawidłowe ustalenie kręgu stron postępowania ( naruszenie art. 10 K.p.a. i art. 61 § 4 K.p.a.), orzekanie przez organy niezgodnie z wnioskiem inwestora -interpretowanie wniosku z sposób niezgodny z intencjami wnioskodawcy - (naruszenie art. 64 ust. 1 K.p.a., a nadto – podobnie, jak w latach ubiegłych – niedopełnienie przez organ obowiązku pełnego wyjaśnienia stanu danej sprawy w związku z wadliwym wykonaniem analizy stanu terenu planowanej inwestycji oraz otaczającego go obszaru przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy (naruszenie art. 7 K.p.a., art. 77 § 1 K.p.a.) Zaistnienie powyższych uchybień stanowiło podstawę uchylenia decyzji m. in. w sprawach o **sygn. akt: IV SA/Wa 178/07** (wyrok z dnia 15 marca 2007 r.), **IV SA/Wa 619/07** (wyrok z dnia 19 czerwca 2007 r.), **IV SA/Wa 1754/06** (wyrok z dnia 7 maja 2007 r.) i **IV SA/Wa 1120/06** (wyrok z dnia 11 stycznia 2007 r.).

W szeregu spraw organy w sposób nieprawidłowy dokonały ustalenia obszaru objętego analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, co skutkowało uchyleniami decyzji m.in. w sprawach o **sygn. akt: IV SA/Wa 1120/06** (wyrok z dnia 11 stycznia 2007 r.), **IV SA/Wa 1479/07** (wyrok z dnia 20 września 2007 r.) i **IV SA/Wa 101/07** (wyrok z dnia 9 marca 2007 r.). W wyroku z dnia 9 marca 2007 r. o **sygn. akt IV SA/Wa 101/07** Sąd podniósł, że § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje minimalne granice obszaru, który winien być objęty analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, toteż wyznaczenie przez organ granic obszaru analizowanego w odległości większej, niż trzykrotna szerokość frontu działki, której dotyczył wniosek inwestora, i przeprowadzenie na tym terenie analizy, nie może być uznane za naruszenie prawa, o ile przy ustaleniach została wzięta pod uwagę zasada dobrego sąsiedztwa, zaś określenia sąsiedztwa działki objętej projektowaną inwestycją organ dokonał nie w sposób automatyczny, ale w zgodzie ze specyfiką okolicy.

Częstym uchybieniem przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu było niewłaściwe lub niewyczerpujące określenie lokalizacji inwestycji objętej decyzją. W orzeczeniu w sprawie **IV SA/Wa 619/07** z dnia 19 czerwca 2007 r. Sąd podkreślił, że decyzja administracyjna, ustalająca warunki zabudowy, winna zawierać w swej treści oznaczenie numerów ewidencyjnych działek, dla których wyżej wymienione ustalenia czyni. Natomiast w orzeczeniu z dnia 6 lutego 2007 r. o sygn. akt **IV SA/Wa 1884/06** Sąd zwrócił uwagę, iż decyzja tego rodzaju w przypadku, gdy planowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został podzielony na obszary o różnym przeznaczeniu i tym samym o różnych symbolach, powinna wskazywać ponad wszelką wątpliwość dokładnie, jaka część inwestycji, w jakim obszarze będzie usytuowana.

W orzeczeniach o sygn. akt: **IV SA/Wa 2167/06** z dnia 13 lutego 2007 r., **IV SA/Wa 2240/06** z dnia 18 stycznia 2007 r. i **IV SA/Wa 619/07** z dnia 19 czerwca 2007 r. Sąd wyraził pogląd, iż w razie wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji położonych na terenie miasta i wymagających uzgodnień, całe postępowanie niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy będzie uprawniony prowadzić jeden organ, to jest prezydent miasta, będący zarządcą drogi, w myśl art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j.: Dz. U. z 2007 roku, Nr 19, poz. 115). W sprawie wyłączony będzie tryb postępowania uregulowany w art. 106 K.p.a. Ustalenia poczynione na gruncie przepisów o drogach publicznych, nie przybierając formy postanowienia, będą stanowiły część podstawy faktycznej orzeczenia kończącego postępowanie. Spełniać zatem będą taką samą rolę, jak postanowienie wydane w postępowaniu uzgodnieniowym, przeprowadzonym w trybie art. 106 K.p.a. Istota uzgodnienia

projektu decyzji o warunkach zabudowy polega właśnie na tym, że jest inny organ, niż prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy, który ma przedstawić swoje stanowisko w określonym zakresie. Jeżeli natomiast organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jest równocześnie organem właściwym do wyrażenia stanowiska w tym konkretnym zakresie, to bezprzedmiotowe staje się współdziałanie organów, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym Sąd podzielił stanowisko wyrażane przez Naczelny Sąd Administracyjny na gruncie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 ze zm.). Powyższe stanowisko zostało również zaakceptowane przez Naczelny Sąd Administracyjny, który wyrokiem z dnia 4 października 2007 r. w sprawie o sygn. akt II OSK 997/07 oddalił skargę kasacyjną od wyroku w sprawie o sygn. akt IV SA/Wa 2167/06 z dnia 13 lutego 2007 r. , wskazując w uzasadnieniu, że w przypadku, gdy jeden organ łączy w sobie kompetencje we wskazanym wyżej zakresie (organu właściwego do wydanie decyzji o warunkach zabudowy jak i do dokonania uzgodnień jako zarządca drogi), to przyjąć należy, że w tej sytuacji uzgodnienie w trybie art. 106 K.p.a. nie jest wymagane.

## **23.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

W omawianej kategorii spraw, podobnie jak w latach ubiegłych, istotną grupę stanowiły skargi na uchwały odrzucające zarzuty do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W sprawach tego rodzaju ukształtował się jednolity pogląd, zgodnie z którym rolą sądu administracyjnego przy badaniu legalności uchwały rady gminy o odrzuceniu zarzutu z formalnego punktu widzenia jest to, czy uchwała ta zawiera ustawowo określone elementy, natomiast, w płaszczyźnie materialnej, ocenie sądu podlega to, czy zawarte w uchwale uzasadnienie znajduje źródło w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, mających stanowić wyjaśnienie prawne dla dopuszczalności naruszenia interesu prawnego osób wnoszących zarzut. Powołane w art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym uprawnienie planistyczne gminy ( władztwo planistyczne), nie stanowi jednak samo w sobie podstawy prawnej

do naruszenia interesu prawnego podmiotów posiadających prawo do nieruchomości objętych projektem planu miejscowego. Uprawnienie to może być realizowane jedynie w granicach wyznaczonych przepisami prawa dotyczącymi problematyki projektowanej w prawie miejscowym.

Za istotną w tej kategorii spraw uznana została również kwestia wnikliwego rozważenia przed podjęciem uchwały o odrzuceniu zarzutu oraz właściwego uzasadnienia, czy ograniczenie właściciela w sposobie korzystania z prawa własności, ma nastąpić na cele publiczne. Sąd w wyroku z dnia 12 stycznia 2007 r. o **sygn. akt IV SA/Wa 1438/06** zaprezentował stanowisko, iż projektowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ciąg pieszy na części działki skarżącego, nie jest klasyfikowany w normatywnym ujęciu jako droga publiczna, dlatego uzasadnienie uchwały w tej części nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa co do uznania projektowanego ciągu pieszego za mający stanowić cel publiczny, jako droga publiczna. Za niezajdujące podstaw w obowiązujących przepisach prawa uznano również uzasadnienie uchwały o potrzebie uznania ciągu pieszego za mający być publicznie dostępnym dla zapewnienia utrzymania rowu melioracyjnego.

W wyroku z dnia 31 lipca 2007 r. o **sygn. akt IV SA/Wa 330/07** wskazano natomiast na istotny problem dotyczący uchwał odrzucających zarzuty właścicieli nieruchomości, położonych częściowo na terenie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, a częściowo w jego otulinie. Za wadliwe uznano wyprowadzenie przez radę gminy bezwzględnego zakazu zabudowy tych nieruchomości z ograniczeń w zabudowie ustanowionych w rozporządzeniach Wojewody Mazowieckiego, które dotyczą obszaru Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, a nie jego otuliny. Uzasadnienie tego zakazu, w stosunku do nieruchomości położonych w otulinie Parku przepisami rozporządzeń dotyczących wyłącznie obszaru Parku, zostało uznane za nieuprawnione. W wyroku tym wskazano również na uchybienie organu w postaci ignorowania ewidentnych różnic w statusie prawnym działek oraz brak rzetelnego uzasadnienia uchwały, uwzględniającego w indywidualny sposób prawne różnice pomiędzy poszczególnymi działkami. Podkreślono jednocześnie, iż obowiązkiem rady było ustalenie faktycznych uwarunkowań zabudowy nieruchomości, a następnie wskazanie konkretnego przepisu rozporządzenia, z którego wynikać ma taki zakaz oraz wykazanie, że nie wystąpił żaden z wyjątków od zakazu zabudowy.

Spośród uchybień skutkujących stwierdzeniem nieważności uchwał w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyroku z dnia 12 czerwca 2007 r. o **sygn. akt IV SA/Wa 2091/06** wymieniono między innymi takie uchybienia, iż plan zagospodarowania przestrzennego objęty zaskarżoną uchwałą oparty został na nieważnej uchwale w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a zatem nieistniejącym studium. Stwierdzenie nieważności studium, jako skutkujące *ex tunc*, oznacza, że ważnie uchwalone studium nie istniało już w dacie podejmowania uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co prowadzić musiało do stwierdzenia nieważności planu opartego na takim studium. W orzeczeniu tym zaprezentowano jednocześnie ciekawy, aczkolwiek jednostkowy pogląd, iż podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedzić powinno stwierdzenie zgodności planu ze studium, wyrażone w formie odrębnej uchwały, ze wszystkimi tego konsekwencjami, w tym z prawem zaskarżenia takiej uchwały do sądu administracyjnego.

Dużo mniejszy zakres w tej grupie spraw stanowiły skargi na uchwały w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyroku z dnia 12 stycznia 2007 r. o **sygn. akt IV SA/Wa 545/04**, zwrócono uwagę na to, iż niezbędnym warunkiem skutecznego wniesienia skargi na uchwałę w sprawie uchwalenia studium jest nie tylko wykazanie posiadania indywidualnego interesu prawnego, lecz także faktu, iż interes ten został naruszony przez wydanie zaskarżonej uchwały.

### **23.3. Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

Stosunkowo liczną grupę wśród spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego stanowiły sprawy dotyczące ustalenia opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (tzw. renty planistycznej) na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na szczególną uwagę zasługują sprawy, w których Sąd uchylał decyzje organów I i II instancji, ustalające renty planistyczne, z powodu niewykazania przez organy bezpośredniego związku przyczynowego pomiędzy wzrostem wartości nieruchomości a uchwaleniem planu. W sprawie o **sygn. akt IV SA/Wa 611/07**

w wyroku z dnia 4 lipca 2007 r. Sąd podkreślił, że przy określaniu opłaty planistycznej konieczne jest ustalenie, iż do wzrostu wartości nieruchomości doszło wskutek uchwalenia lub zmiany planu, a więc że zachodzi bezpośredni związek przyczynowy między zmianą wartości nieruchomości, a przyjętymi ustaleniami uchwalonego lub zmienionego planu. Chodzi o obiektywny wzrost wartości nieruchomości związany z przekwalifikowaniem nieruchomości przez uchwalenie lub zmianę planu. Na gruncie rozpoznawanej sprawy – jak podkreślił Sąd – istotne znaczenie miało, że sporna nieruchomość znajduje się na terenie, który był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym w 1992 r. Następnie teren ten został objęty planem przyjętym w 1999 r. Wobec tego należało ustalić, czy i jaką zmianę wprowadziły ustalenia planu z 1999 r. w stosunku do planu z 1992 r., która wpłynęła na wzrost wartości nieruchomości, a przede wszystkim, czy doszło do przekwalifikowania nieruchomości. Analizując materiał dowodowy sprawy, stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość zarówno przed uchwaleniem planu z 1999 r., jak i po jego uchwaleniu, znajdowała się na terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe. Przy czym, kwestia braku zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 25 września 1992 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, w wyniku czego teren, na obszarze którego zlokalizowana była nieruchomość skarżących stanowił rezerwę pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe, nie ma znaczenia przy ustalaniu wartości nieruchomości. Istotne są bowiem ustalenia planu z 1992 r. Stwierdzenie natomiast, że sporny teren stanowił rezerwę pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe samo w sobie nie uzasadnia wniosku, iż do zmiany przeznaczenia tego terenu doszło dopiero w związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1999 r. Sąd podniósł, iż w rozpatrywanej sprawie operat szacunkowy wskazuje na wzrost wartości nieruchomości, jednakże nie wynika z niego na czym polega bezpośredni związek przyczynowy między zmianą wartości tej nieruchomości, a ustaleniami przyjętymi w planie miejscowym z 1999 r., skoro przed jego uchwaleniem teren ten przeznaczony był również pod budownictwo mieszkaniowe. Podkreślono, że ożywienie rynku mieszalnego na terenie objętym planem miejscowym z 1999 r., które nastąpiło w 2003 r., i na które powołał się rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym przez niego operacie, pozostaje bez wpływu na ocenę wzrostu obiektywnej wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego. Sąd stwierdził, że wzrost wartości nieruchomości ma nastąpić wskutek uchwalenia planu, a nie w związku z popytem na rynku nieruchomości.

W grupie spraw dotyczących opłaty planistycznej, podobnie jak w poprzednich latach, składy orzekające wyrażały stanowisko, że do ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 137, poz. 926 ze zm.). W wyroku z dnia 3 lipca 2007 r. o **sygn. akt IV SA/Wa 807/07** Sąd stwierdził, że pogląd ten znajduje potwierdzenie w licznych orzeczeniach sądowych (zarówno Naczelnego Sądu Administracyjnego, jak i wojewódzkich sądów administracyjnych). Podkreślono, że zastosowanie przepisów ordynacji podatkowej nie może być oparte na domniemaniu. W sytuacjach wątpliwych domniemanie przemawia raczej za zastosowaniem przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, bo to one, a nie przepisy Ordynacji podatkowej, mają charakter norm powszechnie stosowanych w postępowaniu administracyjnym. Pogląd wyrażony w orzecznictwie, że Ordynacja podatkowa ma zastosowanie w tego typu sprawach, uznano za odosobniony.

#### **23.4. Uzgodnienia projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

W kilku sprawach z omawianej grupy, m. in. w wyroku z dnia 5 czerwca 2007 r. o **sygn. akt IV SA/Wa 810/07** Sąd uchylił postanowienie uzgadniające pozytywnie projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy, jak i postanowienie utrzymujące je w mocy. Sąd podniósł, że - w jego ocenie - obowiązek uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy, dotyczy wyłącznie projektów decyzji pozytywnych, tj. ustalających warunki zabudowy. Tylko wówczas bowiem organ uzgadniający może dokonać oceny czy rodzaj planowanej inwestycji nie godzi w interesy, które organ uzgadniający w ramach przyznanych mu uprawnień ma chronić. Jeśli natomiast właściwy organ odmawia ustalenia warunków zabudowy – jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie – organ uzgadniający nie ma czego oceniać. Podsumowując Sąd stwierdził, że projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy nie powinien być przesyłany do uzgodnienia, a jeżeli już został przesłany, postępowanie uzgodnieniowe jako bezprzedmiotowe powinno zostać umorzone.

Przyczyną uchylecia rozstrzygnięć organów administracji w kilku sprawach z omawianej grupy było pominięcie w postępowaniu wпадkowym, jakim jest postępowanie uzgodnieniowe, niektórych stron postępowania głównego, tj. postępowania o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W wyroku z dnia 7 lutego 2007 r. w sprawie o sygn. akt **IV SA/Wa 2314/06** zapewnienie przez organy udziału w postępowaniu uzgodnieniowym jedynie inwestorom, z pominięciem pozostałych stron postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, uznano za naruszenie art. 10 § 1 K.p.a., tj. zasady czynnego udziału strony w postępowaniu.

Na uwagę zasługuje również wyrok z dnia 9 stycznia 2007 r. w sprawie o **sygn. akt IV SA/Wa 1814/06**, w którym Sąd stwierdził, że organ administracji nie posiada uprawnień do warunkowego uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w sytuacji gdy skarżący we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób jednoznaczny określił odległość projektowanego budynku od drogi publicznej, nie przedstawiając innych wariantów, ani nie pozostawiając określenia tej kwestii do rozstrzygnięcia organom administracji. W takim przypadku organ uzgodnieniowy mógł albo zaakceptować w całości propozycję skarżącego i wyrazić zgodę na proponowane przez niego usytuowanie obiektu uzgadniając projekt decyzji, albo go nie zaakceptować i odmówić uzgodnienia projektu decyzji. Natomiast warunkowe uzgodnienie projektu decyzji, jako wadliwe podlegało uchyleciu przez Sąd.

Ciekawe zagadnienie zostało poruszone w wyroku z dnia 23 marca 2007 r. w sprawie o **sygn. akt IV SA/Wa 163/07**. Sąd, uchylając postanowienia organów obu instancji w przedmiocie odmowy uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy, podniósł, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie mogą stanowić podstawy rozstrzygnięcia organów administracji publicznej w przedmiocie uzgodnień, dokonywanych na etapie wydania decyzji w przedmiocie warunków zabudowy. Studium – wbrew stanowisku wyrażonemu w zaskarżonych postanowieniach - nie jest aktem prawa miejscowego. Sąd wskazał, że studium, pomimo iż jest wiążące dla organów gminy przy realizacji polityki przestrzennej, stanowi tylko jeden z etapów poprzedzających uchwalenie planu miejscowego. Oznacza to, zdaniem Sądu, że tym samym nie może stanowić podstawy prawnej do wydania decyzji administracyjnej. A skoro ustalenia studium nie



mogą być podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy, to również nie mogą stanowić podstawy rozstrzygnięć w przedmiocie uzgodnień projektów decyzji o warunkach zabudowy.

Z kolei, w wyroku z dnia 18 kwietnia 2007 r. o **sygn. akt IV SA/Wa 408/07** Sąd uznał, że podstawą rozstrzygnięcia w przedmiocie uzgodnienia inwestycji, nie może być uchwała Komisji Oceny Przedsięwzięć Inwestycyjnych przy Generalnym Dyrektorzem Dróg Krajowych i Autostrad, zawierająca wytyczne co do rozmieszczenia przy drodze miejsc obsługi podróżnych, bowiem taka uchwała nie stanowi źródła prawa powszechnie obowiązującego.

W wyroku z dnia 30 sierpnia 2007 r. o **sygn. akt VIII SA/Wa 409/07 (6155)** – orzeczenie prawomocne - Sąd uchylił zaskarżone postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w R. z dnia [...], nr [...] mocą którego organ ten uchylił postanowienie Starosty K. z dnia [...], nr [...] uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. W orzeczeniu tym Sąd wyjaśnił, iż zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Organem właściwym w tym zakresie jest starosta, który dokonuje uzgodnienia, biorąc za podstawę przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.). Uzgodnienie przewidziane w tym przepisie nie zastępuje zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne. Sąd podkreślił, iż zgoda na zmianę przeznaczenia następuje tylko w procedurze sporządzania planu miejscowego. Uzgodnienie przewidziane w wyżej powołanym przepisie ma na celu kontrolę, czy na przykład nie następuje lokalizacja inwestycji niedającej pogodzić się z rolnym lub leśnym przeznaczeniem gruntu. Zakres tego uzgodnienia ogranicza się do gruntów wykorzystywanych na cele rolne lub leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym, organ współdziałający, do którego zwrócił się organ prowadzący postępowanie główne o uzgodnienie lokalizacji

inwestycji winien dokonać lub odmówić dokonania uzgodnienia w zakresie własnych kompetencji i nie może zastępować organu właściwego do wydania decyzji w rozpatrywaniu oraz rozstrzyganiu sprawy *ad meritum*. To organ prowadzący postępowanie główne w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, jako jedną z przesłanek wydania decyzji pozytywnej, musi dokonać ustalenia, że teren rolny nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie organ współdziałający nie ma kompetencji do wydawania rozstrzygnięcia.