

Dnia 17.01.2024 r. dotarło do Urzędu Gminy moje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w . Dnia 29.05.2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w podtrzymało decyzję odmowną Wójta Gminy w sprawie wydania warunków zabudowy argumentując, że nasza działka nie spełnia warunku przewidzianego w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Starosta w decyzji z dnia 08.11.2023 r. odmówił uzgodnienia warunków zabudowy powołując się na art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w nowym brzmieniu: „2a. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”. Na podstawie odmowy Starosty Wójt Gminy uznał, że teren działki nr w miejscowości wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zarówno Wójt Gminy, jak i Samorządowe Kolegium Odwoławcze w nie dokonali analizy kluczowego dla przedmiotowej sprawy warunku przewidzianego w art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80, poz. 717 ze zm.) dodanym dnia 24.09.2023 r. w następującym brzmieniu: „1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy”.

W celu odrolnienia działki pod budowę domu musimy najpierw zmienić przeznaczenie gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub uzyskać decyzję o warunkach zabudowy (<https://www.biznes.gov.pl/pl/opisy-procedur/-/proc/283>). Dopiero wtedy możemy wyłączyć grunty z produkcji rolniczej. W obecnej sytuacji prawnej nie jesteśmy w stanie uzyskać żadnego z ww. dokumentów i „odrolnić” działki.

W naszej sytuacji doszło do absurdu – w celu uzyskania warunków zabudowy działki według Gminy i Samorządowego Kolegium Odwoławczego w musimy najpierw „odrolnić” działkę, a żeby „odrolnić” działkę musimy uzyskać decyzję o objęciu naszej działki miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub uzyskać decyzję o warunkach zabudowy.

Poprzednia władza (PIS) poprzez nowelizację m. in. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a konkretnie art. 7 ust. 2a, która weszła w życie dnia 24.09.2023 r., chciała chronić grunty rolne klas: I-III przed niekontrolowaną zabudową. Obecnie oznacza to konieczność określenia przez gminę obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Gminy otrzymały czas na opracowanie planów ogólnych i wprowadzenie zmian do dnia 31.12.2025 r., a prywatny inwestor, taki jak my, nie otrzymał okresu przejściowego – zmiany dotknęły nas już od dnia 24.09.2023 r. Kupiliśmy działkę w celu wybudowania domu (obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy dopuszcza zabudowę istniejącą – dookoła naszej działki jest zabudowa mieszkaniowa) dnia 14.06.2023 r., a po dniu 24.09.2023 r. nie możemy jej zrealizować na podstawie wcześniejszej regulacji. Skoro gminy otrzymały okres przejściowy w celu dostosowania się do nowej regulacji do dnia 31.12.2025 r. (nie wiadomo, czy zdołają przygotować plany ogólne; a jak nie zdołają, to i tak nie poniosą żadnej odpowiedzialności za ich brak; czy obejmą naszą działkę? – to gminy zdecydują, która działka zostanie objęta planem ogólnym), to dlaczego my, inwestorzy prywatni, zostaliśmy pozbawieni okresu przejściowego? Gminy i inwestorzy prywatni powinni być traktowani przez ustawodawcę jednakowo.