

Szczyrk, dnia 10 czerwca 2020 r.

ODPOWIEDŹ NA PETYCJĘ

W sprawie wprowadzenia zakazu zabudowy apartamentowej na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 870) wyjaśniam, iż w obecnym czasie Miasto Szczyrk jest poddane bardzo silnej presji inwestycyjnej. Brak dostatecznej infrastruktury na tak ogromne, stale rosnące zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, skutkuje próbami „omijania” przez deweloperów, przepisów prawnych, regulujących ład przestrzenny i zrównoważony rozwój Miasta Szczyrk. Sprawa dotyczy działań inwestycyjnych firm deweloperskich w zakresie nieuwzględniania ustalonego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poprzez realizację na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, obiektów mieszkalnych wielorodzinnych, tzw. apartamentowców, apartoteli.

Istotą powyższego problemu jest nie działający prawidłowo aparat administracji, który zezwala na wyodrębnianie w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych większej ilości mieszkań, niż dopuszczają przepisy dla tego rodzaju zabudowy. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1186, z późn. zm.) budynkiem mieszkalnym jednorodzinny jest budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej (...) w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. Wydzielenie lokali mieszkalnych reguluje Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, której nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 roku miała rozwiązać wyżej opisany problem.

Przed aktualizacją starej ustawy, starosta, wydając zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego, badał wyłącznie techniczne właściwości tego lokalu, czyli wydzielenie go trwałymi ścianami. Nie musiał ustalać, czy wyodrębnienie lokalu jest zgodne z rozstrzygnięciami dotyczącymi budynku, podjętymi na etapie planistycznym oraz budowlanym. Orzecznictwo sądów administracyjnych przez lata potwierdzało, że starosta jest związany jedynie definicją, zawartą w ustawie o własności lokali. Wynikało z niej, że samodzielne jest lokum wydzielone trwałymi ścianami w przestrzeni budynku. W rezultacie wielokrotnie dochodziło do sytuacji wyodrębniania wielu lokali w budynkach jednorodzinnych, a więc niezgodnie z ich przeznaczeniem. Co więcej, na terenach z dopuszczalną jedynie zabudową jednorodziną, niektórzy inwestorzy wznosili budynki jednorodzinne specjalnie po to, by następnie wydzielić w nich więcej lokali i sprzedać je jako oddzielne mieszkania. W efekcie na obszarze przeznaczonym wyłącznie do zabudowy

jednorodzinnej, powstawały budynki wielorodzinne. Zwiększało to intensywność użytkowania terenu, który nie był do tego przystosowany. Skutkiem takich sytuacji był między innymi brak dostatecznej ilości miejsc parkingowych, czy odpowiedniej infrastruktury.

Dopiero w dniu 20 lipca 2017 r. Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości wprowadziła zmianę ustawy o własności lokali i w zakresie art. 2 ustawy dodano ustęp „1a”. Z wprowadzonej regulacji wynika, że ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu *następuje zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, lub treścią decyzji o warunkach zabudowy oraz z pozwoleniem na budowę*. Odrębną nieruchomość w budynku jednorodzinnym mogą stanowić maksymalnie dwa samodzielne lokale. Musi być ono zgodne z ustaleniami wydawanymi na etapie planowania przestrzennego i nie może stać w sprzeczności z planem budowlanym.

Jednakże organy administracji mające w swojej właściwości wydawanie powyższego zaświadczenia, nie uwzględniają przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym. Wyżej opisana kwestia nie odnosi się wyłącznie do Miasta Szczyrk, gdyż podobne problemy spotykają również inne gminy, w który występuje wysoka presja inwestycyjna.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż obecnie trwają prace nad sporządzeniem nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które ma stanowić podstawę do aktualizacji całego planu miejscowego miasta Szczyrk. Powyższe ma na celu prawidłowe uregulowanie zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta i rozwiązanie problemów planistycznych, w tym przeciwdziałanie podobnym sytuacjom, jak opisana powyżej.

Odnosząc się do Państwa propozycji zawartej w Petycji, wyjaśniam, iż wprowadzenie do zapisów miejscowego planu, definicji zabudowy apartamentowej, nie przyniesie oczekiwanych skutków, gdyż z założenia taka zabudowa może być realizowana wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW, a w rzeczywistości realizacja takiej zabudowy następuje na terenach MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod pojęciem zabudowy szeregowej. Jednoznacznym rozwiązaniem powyższej kwestii mogłoby być wprowadzenie bezwzględnego zakazu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, na bazie której następuje realizacja tzw. apartoteli. Należy jednak mieć na względzie, iż taki zapis bezpośrednio może spowodować istotne negatywne, bardzo duże skutki finansowe miasta, wynikające z obniżenia wartości nieruchomości, na podstawie art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niemniej, mimo prowadzonych prac nad aktualizacją studium, już w dniu 16 sierpnia 2017 r. Rada Miejska w Szczyрку podjęła uchwałę nr XLIII/267/2017 w sprawie przystąpienia zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta Szczyrk, obejmującego swym zasięgiem tereny położone w granicach administracyjnych miasta, w celu ustalenia ograniczenia ustalenia w §8 ust. 2 pkt 1 lit. e) uchwały, parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy szeregowej – 400 m². Zmiana miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie została przyjęta uchwałą nr LVIII/389/2018 Rady Miejskiej w Szczyrku z dnia 13 listopada 2018 r. Powyższa zmiana planu miejscowego weszła w życie w dniu 28 maja 2019 r. Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały, „*zwiększenie minimalnej wielkości działki z 200 m² do 400 m² powinno zmniejszyć intensyfikację zabudowy szeregowej dwukrotnie, ale również prognozuje się, iż nie będzie powodować istotnych negatywnych skutków finansowych dla właścicieli nieruchomości, którzy wnioskowali o nie zwiększanie tej powierzchni.*”. Ta zmiana planu miejscowego, z założenia, ma nie powodować negatywnych skutków finansowych dla gminy, o których mowa w art. 37 uopizp.

Ponadto, obecnie są prowadzone prace nad kolejnym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który ma na celu wzmożenie przeciwdziałania patologicznej sytuacji planistycznej, opisanej powyżej.

Zapraszamy Państwo na dyskusję publiczną, która zgodnie z Obwieszczeniem Burmistrza Miasta Szczyrk z dnia 21 maja 2020 r. znak: GKUHİR.6721.25.2020 r. odbędzie się w dniach 16.06.2020 (wtorek) i 17.06.2020 (środa) i będzie dotyczyła rozwiązań planistycznych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk, dotyczących określenia wysokości zabudowy, która również zawiera rozwiązania dotyczące wyżej opisanej sytuacji. Ponadto na dyskusji będzie można uzyskać informacje o kolejnych planowanych zmianach planu miejscowego w tym zakresie.


BURMISTRZ MIASTA
SZCZYRK
Antoni Byrda

Otrzymują :

1. Adresat
2. Rada Miejska w Szczyrku
3. GKUHİR a/a

Do wiadomości :

4. Starosta Bielski Wydział Budownictwa ul. Piastowska 40, 43-300 Bielsko-Biała