

ODPOWIEDŹ NA PETYCJĘ

mieszkańców Miasta Szczyrk dotyczącą wprowadzenia zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczyrk w celu ograniczenia zabudowy „apartamentowej” na terenie miasta oraz wprowadzenia do planu zapisów umożliwiających jego zrównoważony rozwój

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 jednorodzinną, obiektów mieszkalnych wielorodzinnych, tzw. apartamentowców, apartoteli.

Jednakże w przypadku wymienionej w Państwa Petycji planowanej inwestycji przy ul. Olimpijskiej i Salmopolskiej, wyjaśniam, iż inwestycja ta zostanie zrealizowana na nieruchomości położonej w terenie **MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**. Natomiast problem rosnącej liczby obiektów mieszkaniowych głównie dotyczący realizacji zabudowy szeregowej na terenach oznaczonych w planie miejscowym symbolem MN, powyższej nieruchomości nie dotyczy.

Dla terenu **MU** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w obowiązującym planie miejscowym ustalono:

§ 9

1. Plan wyznacza istniejące i planowane **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - MU**; podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowo usługowa, w formie jednej bryły lub oddzielnych budynków, z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi, związanymi z różnymi formami działalności gospodarczej, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) za działkę budowlaną przyjmuje się działkę zgodną z przepisami odrębnymi, spełniającą jednocześnie wymogi minimalnych szerokości i powierzchni:
 - a1) dla zabudowy bliźniaczej oraz wolnostojącej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada i strony drogi: od 10m i od 600 m²,
 - a2) dla zabudowy wolnostojącej z dopuszczoną zabudową w granicy od strony drogi: od 16m i od 800m²;
- b) obowiązujące parametry:
 - b1) procent terenów zabudowanych **Pz - do 45%**,
 - b2) procent terenów biologicznie czynnych **Pb - od 35% wzwyż**,
 - b3) wysokość zabudowy - do III(K), do 12(H);

- c) dachy - dwu lub wielospadowe o nachyleniu 25-55 stopni - dotyczy głównych połaci dachu w budynkach mieszkalnych,
- d) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego w tym garażu, dla lokali mieszkalnych i jednego miejsca parkingowego dla każdego lokalu użytkowego lub pokoju gościnnego dopuszczonego przeznaczenia towarzyszącego **UP**.

2) Zakazy:

- a) budowa budynków, których wysokość kalenicy przekraczałaby wysokość najwyższej kalenicy budynków położonych na działkach przyległych, ograniczenie dotyczy również nadbudowy i odbudowy,
- b) budowa budynków wyższych o dwie kondygnacje od najwyższego istniejącego budynku z dachem płaskim, położonego na działce przyległej,
- c) budowa na działce budowlanej garaży powyżej dwóch stanowisk, dotyczy zarówno garaży wolnostojących jak i zintegrowanych z bryłami budynków, zakaz nie obowiązuje w przypadku występowania w granicach działki dopuszczonej większej ilości samodzielnych lokali mieszkalnych i/lub lokali użytkowych.

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **MU**, realizacja dodatkowych dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących w tym **UP**, związanych z różnymi formami działalności gospodarczej, zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem jak i w wolnostojącym budynku, pod warunkiem iż:
 - a1) wielkość i gabaryty działki budowlanej będą gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i towarzyszących, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych i składowania odpadów,
 - a2) prowadzona działalność gospodarcza nie będzie przedsięwzięciem: mogącym znacząco oddziaływać na środowisko wymagającym obligatoryjnego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub dla którego obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,
 - a3) prowadzona działalność gospodarcza nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **MU**, lokalizacja drugiego budynku mieszkalnego o przeznaczeniu **MN**, pod warunkiem, iż powierzchnia działki będzie co najmniej dwukrotnie większa od podanych powierzchni minimalnych, a także spełnione będą pozostałe ustalenia obowiązujące dla przeznaczenia **MN**,
- c) w granicach wskazanego w tabelach terenu o przeznaczeniu **MU**, dopuszcza się przeznaczenie jednej lub kilku istniejących zabudowanych i nowych niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu działek budowlanych, w całości na zabudowę budynkami o przeznaczeniach **UP, UA, UU, UK, UO i UZ**, pod warunkiem, iż będą dla nich obowiązywały: co najmniej minimalne wielkości działek oraz obowiązujące parametry **Pz, Pb, H i K**, ustalone dla przeznaczenia podstawowego **MU** oraz pozostałe nakazy, zakazy i dopuszczenia zdefiniowane dla ww przeznaczeń,
- d) nakazy zdefiniowane w ust. 2 pkt. 1 pkt. a) mogą nie obowiązywać działek budowlanych zabudowanych, lub posiadających ostateczne decyzje pozwolenia na budowę, w dniu wejścia w życie planu oraz istniejących działek niezabudowanych, których podziału dokonano przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, iż dopuszczone odstępstwo nie będzie kolidowało z zagospodarowaniem i zabudową na działkach sąsiednich oraz z przepisami odrębnymi,
- e) lokalizacja dodatkowego jednego budynku lub pomieszczeń pomocniczych np.: wolnostojącego garażu lub przybudowanego z ww. pomieszczeniami, o powierzchni całkowitej do 40m² i wysokości 5m(H),
- f) dachy płaskie oraz wielospadowe dla budynków gospodarczych, produkcyjnych i pomocniczych.

Z uwagi na przytoczone powyżej zapisy planu zagospodarowania wskazana w Petycji inwestycja zdaje się być zgodna z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, jednak kwestia dotycząca zgodności parametrów planowanej zabudowy oraz zgodności inwestycji z pozostałymi zapisami planu oraz wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym oddziaływania na tereny sąsiednie w zakresie nadmiernego hałasu i sposobu gromadzenia odpadów, może

weryfikować wyłącznie organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę takiej inwestycji.

Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z §9 ust. 2 pkt 3 lit. a3 zapisach obowiązującego planu ustalono, iż na terenie MU dopuszcza się realizację inwestycji, która „nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

W zakresie prawidłowości realizacji inwestycji odnośnie jej zgodności z zatwierdzonym projektem budowlanym, natomiast może weryfikować organ Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Powiatu Bielskiego w Bielsku-Białej.

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

Odnosząc się do Państwa wskazania wniosku o objęcie inwestycji nakazem wykonania raportu oddziaływania na środowisko oraz uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji dla tej inwestycji, wyjaśniam, iż organem właściwym do weryfikowania wymogu uzyskania przez inwestora decyzji środowiskowej i wykonania raportu, jest organ administracji architektoniczno-budowlanej. Ponadto należy wyjaśnić, iż wymagany jest wykazanie naruszenia interesu prywatnego, a właściciele nieruchomości sąsiadujących z planowaną inwestycją mają prawo do wykazania naruszenia takiego interesu w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę, biorąc w nim udział jako strona postępowania.

W kwestii pozostałych wniosków, wymienionych na stronie 3 Petycji, wyjaśniam, iż zostaną one rozpatrzone na właściwym etapie procesu planistycznego, tj. na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniających nową politykę przestrzenną Gminy, która opracowywana jest obecnie w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczyrk.

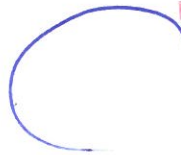
W kontekście opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego informuję, że rozwiązania przyjęte w projekcie studium odzwierciedlają ustalenia obecnie obowiązujących planów miejscowych. Tak przyjęte rozwiązanie daje przede wszystkim w przyszłości możliwość dowolnej zmiany planu mieszczącej się w ramach studium, gwarantuje również możliwość podjęcia zmian w planach bez wymuszania rozwiązań powodujących odszkodowania. Należy również podkreślić, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, dlatego rozwiązania w nim przyjęte nie rodzą żadnych skutków a są jedynie wytycznymi do planów które nie mogą naruszać ustaleń studium, czyli również mogą być przyjęte w węższym zakresie. Łatwiej jest potem przyjąć plan w węższym zakresie niż ustalenia studium, niż odwrotnie, ponieważ sytuacja odwrotna za każdym razem rodzi konieczność zmiany studium.

Niemniej, mimo prowadzonych prac nad aktualizacją studium, już w dniu 16 sierpnia 2017 r. Rada Miejska w Szczyrku 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.

Jeśli jednak stwierdzą Państwo naruszenie własnego interesu prawnego ustaleniami planu miejscowego, wówczas mogą dochodzić swoich uprawnień na drodze sądowo-administracyjnej, zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz.U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), w oparciu o który, każdemu, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, przysługuje możliwość zaskarżenia uchwały lub zarządzenia do sądu administracyjnego.

Z powyższym stanowiskiem propozycji udzielenia odpowiedzi na przedmiotową petycję zapoznano Radę Miejską w Szczyrku na Posiedzeniu Komisji ds. Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 08.09.2020r., która ją pozytywnie jednogłośnie zaakceptowała.

 **BURMISTRZ MIASTA
SZCZYRK**
Antoni Byrdy

Otrzymują :

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

Do wiadomości :

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