

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023r. poz. 553 i 803) Rada Miejska w Świeciu uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie kamienicy przy ul. Klasztornej 29, w miejscowości Świecie na działce ewidencyjnej nr 1082/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Świecie, jednostce ewidencyjnej Świecie-Miasto.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 1538 z późn. zm.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W dniu 23 czerwca 2023 roku Pani Iwona Rybka, reprezentująca: OL-Trans S.C. Iwona Rybka Aleksander Rybka, ul. Łąkowa 3, 86-014 Kruszyn, wystąpiła do Rady Miejskiej w Świeciu z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie kamienicy przy ul. Klasztornej 29, w miejscowości Świecie na działce ewidencyjnej nr 1082/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Świecie, jednostce ewidencyjnej Świecie-Miasto.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą nr 135/08 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zawarte między ulicami Wojska Polskiego, Wodną, Nadbrzeżną oraz teren „Starego Miasta” położony za rzeką Wdą w Świeciu.

Funkcja przedmiotowego obszaru została określona jako: D19MW/MN/U.
Przeznaczenie terenów: tereny przeznaczają się pod funkcje podstawowe:

- 1) mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) usług nieuciążliwych.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 1538 z późn. zm.) ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 w/w ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 w/w ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1, lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1.

Przedmiotowy wniosek wpłynął w dniu 23 czerwca 2023 roku, a więc Rada Miejska w Świeciu powinna podjąć uchwałę w terminie do dnia 22 sierpnia 2023 roku.

Zgodnie z art. 7 ust. 5 w/w ustawy jeżeli uchwała o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może być podjęta w terminie określonym w ust. 4, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 4.

W związku z powyższym pismem z dnia 7 sierpnia 2023 roku, znak: OR.V.0004.10.2023 Przewodniczący Rady Miejskiej w Świeciu poinformował Inwestora, iż wydłuża się termin podjęcia uchwały w przedmiotowej sprawie do dnia 21 września bieżącego roku.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Świeciu poinformował Inwestora, iż na podstawie uchwały nr 399/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 listopada 2022r. w sprawie ustalenia planu pracy Rady Miejskiej w Świeciu na 2023 rok przyjęto, że sesje odbywać się będą w każdym miesiącu bieżącego roku, po za miesiącem lipcem. Po za przyjętym uchwałą planem pracy Radni ustalili, iż sesje mają się odbywać w czwartki ostatniego dnia danego miesiąca. Tylko w sytuacji nadzwyczajnej, termin ten może ulec zmianie.

Ostatnia sesja miała miejsce 29 czerwca bieżącego roku, a przedmiotowy wniosek wpłynął na sześć dni przed sesją. Na podstawie § 18 ust. 2 uchwały nr 376/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 września 2018r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Świecie, która stanowi załącznik do obwieszczenia Nr 1/20 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 października 2020r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Rady Miejskiej w Świeciu w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Świecie, o terminie, miejscu i porządku obrad sesji Przewodniczący powiadamia radnych najpóźniej na 7 dni przed terminem obrad dostarczając potrzebne materiały”. W związku z powyższym uchwała w przedmiotowej sprawie na ostatniej sesji nie mogła być podjęta.

Ponadto dodał, iż najbliższą sesję planuje się na dzień 31 sierpnia bieżącego roku, czyli w 69 dniu od wpływu wniosku.

Dlatego też, wydłużono termin podjęcia uchwały w przedmiotowej sprawie o kolejne ustawowe 30 dni, czyli do dnia 21 września bieżącego roku.

Inwestor zawniósł o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie kamienicy przy ul. Klasztornej 29, w miejscowości Świecie na działce ewidencyjnej nr 1082/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Świecie, jednostce ewidencyjnej Świecie-Miasto.

Zgodnie z art. 2 pkt. 2) ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 1538 z późn. zm.) inwestycja mieszkaniowa to przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Na podstawie art. 3 w/w ustawy, działalność handlową i usługową można realizować w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²

- pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

Zgodnie z ustawą wniosek musi zwiewać m.in.: określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań; określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań; określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

We wniosku Inwestor określił m. in. następujące parametry inwestycji:

- planowana minimalna liczba mieszkań - 13 sztuk,
- planowana maksymalna liczba mieszkań - 14 sztuk,
- planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 450,00 m²,
- planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 600,00 m².

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się dwa lokale usługowe o łącznej powierzchni około 150 m².

Z definicji inwestycji mieszkaniowej wynika, że jednym z rodzajów inwestycji mieszkaniowej jest taki rodzaj przedsięwzięcia, który obejmuje budowę, zmianę sposobu

użytkowania lub przebudowę, w wyniku którego powstanie budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali nie mniejszej niż 25. W ramach inwestycji mieszkaniowej musi powstać minimum 25 lokali mieszkalnych.

Zgodnie z definicją inwestycji mieszkaniowej – inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

W myśl art. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 1538 z późn. zm.) działalność usługową można realizować w ramach wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

Inwestor zawnioskował o przebudowę, rozbudowę i nadbudowę kamienicy przy ul. Klasztornej 29, w miejscowości Świecie, w wyniku której ma powstać maksymalnie 14 lokali mieszkalnych o maksymalnej powierzchni użytkowej 600,00 m² i 2 lokale usługowe o powierzchni użytkowej około 150,00 m². W wyniku przeanalizowania wniosku ustalono, iż powierzchnia użytkowa przeznaczana pod działalność usługową winna się mieścić w przedziale od 30,00 m² do 120,00 m². Podana we wniosku maksymalna powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową, wynosząca około 150,00 m², będzie stanowić 25% powierzchni użytkowej mieszkań.

W ramach planowanej inwestycji Inwestor chce pozyskać maksymalnie 14 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe, których powierzchnia użytkowa wyniesie 25% powierzchni użytkowej mieszkań. Zamierzenie inwestycyjne ma obejmować m. in. rozbudowę i nadbudowę budynku kamienicy.

W związku z powyższym przedsięwzięcie nie może zostać zakwalifikowane jako inwestycja mieszkaniowa korzystająca z ustawowych ułatwień. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie realizuje bowiem celu ustawy, związanego z powstaniem odpowiedniej liczby nowych lokali mieszkalnych i odpowiedniej powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługową. Ponadto zakres robót budowlanych, polegających na rozbudowie i nadbudowie wykracza poza cel ustawy.

Z ułatwień w procesie inwestycyjnym mogą skorzystać ci inwestorzy, którzy planują zrealizować co najmniej 25 nowych lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, bądź co najmniej 10 nowych lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych, przy czym bez znaczenia jest czy w/w lokale powstaną w ramach budowy, przebudowy, czy też zmiany

sposobu użytkowania istniejących budynków o innych funkcjach. W ramach inwestycji nie można dokonywać rozbudowy i nadbudowy.

Z uwagi na powyższe należy zauważyć, że ustawa ta zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1 określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Realizacja takiej inwestycji, w myśl art. 7 ust. 1 ustawy o ułatwieniach, wymaga złożenia przez inwestora do właściwej miejscowo rady gminy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji, który zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 3 ustawy powinien zawierać określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań, a zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 5 ustawy powinien zawierać określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową. W związku z faktem, że ustawa o ułatwieniach, jak wskazuje na to sama nazwa aktu prawnego, przewiduje odstępstwa od ogólnych zasad dotyczących budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy zarówno domów jednorodzinnych, jak i budynków mieszkalnych wielorodzinnych, podkreślenia wymaga, że wszelkie odstępstwa i wyjątki zgodnie z podstawowymi zasadami interpretacji przepisów, nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej. Mając powyższe na uwadze, należy zauważyć, że centralnym pojęciem ustawy o ułatwieniach jest pojęcie inwestycji mieszkaniowej, przez które ustawa ta w art. 2 pkt 2 nakazuje rozumieć przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w której wyniku powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac. Analiza tego przepisu wskazuje, że zakładana w nim liczba lokali mieszkalnych, bądź budynków jednorodzinnych powinna powstać w wyniku budowy nowych lokali lub budynków bądź zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy już istniejących lokali lub budynków. Istotne jest natomiast, aby efektem tych prac było powstanie lokali mieszkalnych, bądź budynków jednorodzinnych w liczbie określonej w tym przepisie. Odnotować bowiem należy, że określenie minimalnej liczby lokali mieszkalnych, bądź budynków jednorodzinnych zostało połączone właśnie z pracami polegającymi na budowie nowych lokali i budynków oraz zmianie sposobu użytkowania lub przebudowy istniejących obiektów.

Skoro zatem określona liczba lokali bądź budynków ma powstać w wyniku prac wskazanych w tym przepisie, to wykluczone z zakresu stosowania ustawy o ułatwieniach zostały te działania, które prowadzą do powstania mniejszej ilości lokali bądź budynków. Za takim rozumieniem art. 2 pkt 2 ustawy ułatwiającej przemawia wykładnia celowościowa tego

przepisu. Głównym bowiem założeniem powołanej ustawy jest wprowadzenie regulacji umożliwiających znaczące przyspieszenie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych, poprzez przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne, z ograniczeniem wynikającym z ustawy w zakresie dotyczącym ilości mieszkań, które mają powstać w wyniku wskazanych w ustawie działań inwestycyjnych. Należy przyjąć, że ustawodawca świadomie wprowadził takie ograniczenia, bowiem mają one na celu preferowanie dużych inwestycji, które znacznie przyspieszą realizację celu ustawy jakim jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i likwidacja statystycznego niedoboru mieszkań rozumianego jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych.