

UCHWAŁA NR LI.322.2021
RADY MIEJSKIEJ W KUNOWIE

z dnia 25 lutego 2021 r.

o zmianie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kunów na lata 2017 – 2021

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2, ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały Rady Miejskiej w Kunowie Nr XLV/253/17 z dnia 23.02.2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kunów na lata 2017 – 2021, zmienionym, uchwałą Nr LI/278/17 z dnia 29 maja 2021 r., wprowadza się następujące zmiany:

1) w rozdziale 3 wyrazy: „Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 1995,41 m², w tym: 1. komunalnych – 30 lokali o pow. 1548,48 m², w tym: -domy Nauczyciela – 7 lokali o pow. 318,40 m²-domy dla powodzian – 11 lokali – 707,08 m² - mieszkania w budynkach wielorodzinnych – 8 lokali – 332,26 m² - pozostałe – 4 lokale – 190,74 m² 2. socjalnych – 11 lokali o pow. 446,93 m²”, zastępuje się wyrazami: „Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 1888,67 m², w tym: 1. komunalnych – 28 lokali o pow. 1441,74 m², w tym: domy Nauczyciela – 7 lokali o pow. 318,40 m², domy dla powodzian – 11 lokali – 707,08 m², mieszkania w budynkach wielorodzinnych – 8 lokali – 332,26 m², pozostałe – 2 lokale – 84,00 m². 2. socjalnych – 11 lokali o pow. 446,93 m².”;

2) w rozdziale 3 w Tabeli pod nazwą „Wszystkie lokale w zasobie Gminy” skreśla się pozycję 14.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kunowie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kunowie


Piotr Bek

Uzasadnienie

W związku z faktem, że lokatorzy wraz z rodzinami zostali wprowadzeni do dwóch lokali gospodarczych, znajdujących się w Gminie Kunów, Kolonia Piaski 9B, przez poprzedniego Burmistrza Miasta i Gminy w Kunowie, w których nie został zmieniony sposób użytkowania z pomieszczeń gospodarczych na mieszkanie komunalne, zachodzi konieczność usunięcia wymienionych lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy i zaktualizowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kunów na lata 2017 – 2021.

W związku z wykryciem nieprawidłowości, obecny Burmistrz Miasta i Gminy w Kunowie pismem znak: IGP.7013.66.2020.MM z dnia 18.09.2020 r. poinformował Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ostrowcu Świętokrzyskim o zaistniałej sytuacji, **obawiając się, że pomieszczenia nie spełniają wymogów dla mieszkań komunalnych, co bezpośrednio może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa lokatorów.**

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ostrowcu Świętokrzyskim w dniu 07.10.2020 r. przeprowadził kontrolę budynku w obecności mieszkańców oraz przedstawiciela Gminy Kunów i pismem znak: PINB-NB.5162.5.5.2020.RS z dnia 13.10.2020 r. potwierdził, że:

*„zatwierdzony projekt budowlany przewidywał w poziomie parteru pomieszczenia świetlicy wiejskiej wraz z wc i pomieszczeniem administracyjnym oraz salę sprzedaży z zapleczem sanitarnym. W poziomie poddasza zaprojektowano od strony wschodniej dwa pomieszczenia świetlicy wiejskiej oraz łazienkę. Pozostałe pomieszczenia w poziomie poddasza (od strony wschodniej) zaprojektowano jako **pomieszczenia gospodarcze**”.*

Jednocześnie PINB zobowiązał Gminę Kunów do dostarczenia szeregu dokumentów w celu doprowadzenia zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkalne do zgodności z przepisami, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333). Jednym z wymaganych dokumentów jest zaświadczenie burmistrza o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzona zmiana sposobu użytkowania jest **niezgodna** z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów, uchwalonego uchwałą Nr LVII/387/06 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 31 maja 2006 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 181 poz. 2124 z dnia 21 lipca 2006 r., ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr LX/364/10 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 25 czerwca 2010 r., ogłoszonymi w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 247 poz. 2443 z dnia 2 września 2010 r., w którym działki nr ewid.: 132/1 o pow. 0,03 ha i 132/2 o pow. 0,30 ha położone w miejscowości Kolonia Piaski znajdują się od strony drogi gminnej nr 336015T na obszarze oznaczonym symbolem: 39KDL jako tereny dróg publicznych lokalnych; **M4MN/RM jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej**; M24R jako tereny rolnicze; 39KDL jako tereny dróg publicznych lokalnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera regulacji dotyczącej pojęcia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z tym zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) **budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jest** budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, 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. Pojęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego zostało określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 poz. 568), gdzie w rozumieniu ustawy jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe. Natomiast lokalem użytkowym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2020 poz.1608) jest jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące

mieszkaniami, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym, zaś pod pojęciem zabudowy jednorodzinnej należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. W związku z powyższym decydującym dla uznania określonego obiektu za budynek mieszkalny jednorodzinny będzie cel, któremu budynek ma służyć, tj. zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, bądź jednego mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego, przy spełnieniu wymogu określonej jego powierzchni.

Stwierdzenia faktu czy jest to budynek jednorodzinny dokonuje się na podstawie dokumentacji technicznej obiektu (rzutów pomieszczeń, projektów budowlanych). Obecnie nie można w żaden sposób wywnioskować, że jest to budynek mieszkalny jednorodzinny. Przeważającą jego rolą są usługi w postaci świetlicy wiejskiej i takie jest podstawowe zadanie tego obiektu. Nie można zatem obecnie przekształcić go na budynek jednorodzinny.

Przeprowadzenie procedury zmiany sposobu użytkowania wymaga zmiany obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującym studium uchwalonym uchwałą Nr LXVI.383.2018 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 29.03.2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kunów, w którym działki nr ewid.: 132/1 i 132/2 o pow. 0,30 ha położone w miejscowości Kolonia Piaski znajdują się od strony drogi gminnej nr 336015T na obszarze oznaczonym symbolem: RMN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej i usług; R jako tereny rolnicze. Obszar oznaczony symbolem RMN jako funkcję uzupełniającą dopuszcza usługi zapewniające obsługę mieszkańców, w tym usługi publiczne. Zatem również studium nie dopuszcza tego budynku jako mieszkalno – usługowego. Należy zatem rozważyć czy nie jest konieczna zmiana Studium w tym zakresie.

Powyższe ustalenia potwierdza również opinia urbanistyczna.

Gmina Kunów wszczęła procedurę zmiany Mppz dla miejscowości Kolonia Piaski w dniu 8 grudnia 2020 r., ale w chwili obecnej czas jej zakończenia szacuje się na co najmniej 3 - 4 lata, bowiem wymaga to również zmiany Studium.

Pomimo chęci doprowadzenia zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń gospodarczych w budynku Kolonia Piaski 9B do zgodności z przepisami prawa, Gmina Kunów nie posiada w chwili obecnej takich możliwości.

Mając powyższe na uwadze, że pomieszczenia gospodarcze nie mogą stanowić zasobu lokali mieszkalnych Gminy Kunów, muszą zostać z niego wykreślone. Wprowadzenie ich do uchwały pomimo, że w rzeczywistości nie powinny nigdy trafić do mieszkańców Gminy, powoduje, że uchwała w tym zakresie jest nieważna. Organ podejmując niniejszą uchwałę w ramach samokontroli naprawia błąd popełniony w jej pierwotnej wersji.

Zgodnie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2, ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), podjęcie programu gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kunów, jak również jego zmiana należy do kompetencji rady gminy.

Mając powyższe na uwadze należało podjąć uchwałę.

Opracował:

Zakład Gospodarki Komunalno – Mieszkaniowej w Kunowie

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kunowie
Piotr Bek