

Stanowisko Nr 5/2026

Rady Gminy Michałowice i Wójta Gminy Michałowice

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

**w sprawie poparcia zmian legislacyjnych ograniczających realizację obiektów o charakterze
aparthoteli i condohoteli**

Rada Gminy Michałowice oraz Wójt Gminy Michałowice przyjmują stanowisko w sprawie poparcia rządowych projektów zmian legislacyjnych, w szczególności w ustawie o własności lokali, zmierzających do ukrócenia zjawiska realizacji, na terenach przeznaczonych w aktach planistycznych pod usługi, obiektów zamieszkania zbiorowego takich jak aparthotele i condohotele, które w rzeczywistości pełnią funkcję stałej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie spełniając przy tym norm i zasad zagospodarowania wymaganych dla takiej zabudowy (w tym metrażu mieszkań, nasłonecznienia, izolacji akustycznej, dostępu do transportu zbiorowego, czy infrastruktury społecznej). Rada Gminy Michałowice oraz Wójt Gminy Michałowice popierają również działania zmierzające do uzależnienia możliwości wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego od spełnienia określonych wymogów techniczno-budowlanych oraz od zgody Rady Gminy wyrażonej w formie stosownej uchwały.

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Gminy Michałowice do przekazania niniejszego stanowiska wraz z uzasadnieniem:

- 1) Ministrowi Rozwoju i Technologii;
- 2) Wojewodzie Mazowieckiemu ;
- 3) Związkowi Miast Polskich;
- 4) Związkowi Gmin Wiejskich RP.

Uzasadnienie Stanowiska w sprawie poparcia zmian legislacyjnych ograniczających realizację obiektów o charakterze aparthoteli i condohoteli:

Niniejsze stanowisko ma charakter intencyjny i stanowi oficjalny głos Rady Gminy Michałowice oraz Wójta Gminy Michałowice w debacie publicznej nad zmianami w ustawie o własności lokali, pośrednio wpływającymi na sposób zagospodarowania przestrzeni w Polsce, w tym w gminie Michałowice. Potrzeba podjęcia zmian w przepisach dotyczących tzw. aparthoteli i condohoteli wynika z masowego zjawiska obchodzenia przepisów prawa przez inwestorów komercyjnych. Na terenach przeznaczonych w aktach planistycznych pod usługi, realizowane są obiekty o charakterze hotelowym (aparthotele, condohotele), które w rzeczywistości pełnią funkcję stałej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie spełniając przy tym rygorystycznych norm technicznych dla mieszkań (w tym metrażu, nasłonecznienia, izolacji akustycznej), a także generując konflikty społeczne.

Utrzymywanie obecnego stanu prawnego generuje szereg problemów uderzających bezpośrednio w społeczność lokalną gmin, w tym także Gminy Michałowice:

- 1) powstawanie „udawanych” osiedli mieszkaniowych niszczy spójność urbanistyczną gminy co stwarza zagrożenie dla ładu przestrzennego;
- 2) obiekty te, ze względu na specyfikę hotelową, projektowane są często w oddaleniu od komunikacji zbiorowej oraz z drastycznie zaniżoną liczbą miejsc parkingowych; skutkuje to zastawianiem okolicznych dróg, chodników oraz dróg pożarowych przez auta gości i stałych lokatorów, co bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu ruchu i generuje inne problemy komunikacyjne;
- 3) przekształcanie aparthoteli w stałe „mikromieszkania” powoduje nagły napływ populacji na tereny, które często nie są do tego przygotowane infrastrukturalnie; gminy zostają obciążone niespodziewanymi kosztami rozbudowy układu drogowego, sieci wodno-kanalizacyjnej, a także zapewnienia miejsc w szkołach, przedszkolach i żłobkach dla rodzin zamieszkujących obiekty, które formalnie lokalami mieszkalnymi nie są; nieplanowany napływ stałych mieszkańców do lokali komercyjnych rodzi po stronie gmin konieczność uwzględnienia wzrostu kosztów infrastruktury technicznej i społecznej nieprzewidzianych dotychczas w planach finansowych;
- 4) mieszanie funkcji aparthoteli i condohoteli (o charakterze budynków wielorodzinnych) z sąsiadującą funkcją mieszkaniową jednorodzinną prowadzi do nieustannych napięć między mieszkańcami; sytuacja ta niszczy poczucie bezpieczeństwa oraz poczucie więzi społecznej; zjawisko to dotyczy również gminy Michałowice, w której zabudowa wielorodzinna stanowi marginalny udział.

Długofalowo, wejście w życie popieranых przepisów (w tym uzależnienie możliwości wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego od spełnienia określonych wymogów techniczno-budowlanych oraz od zgody Rady Gminy wyrażonej w formie stosownej uchwały) wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie przestrzeni, ograniczy ryzyko konfliktów społecznych oraz ochroni budżet przed nieprzewidzianymi kosztami doraźnej rozbudowy infrastruktury technicznej, drogowej i społecznej.