

Projekt

z dnia 10 kwietnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 2019 r.

**w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji
mieszkaniowych na terenie miasta Gorzowa Wielkopolskiego**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 19 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.).

§ 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:

- 1) 250 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 ze zm.);
- 2) 750 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;
- 3) 750 m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

§ 3. 1. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².

2. Zapewnienie dostępu, o którym mowa w ust. 1, następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 750 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

§ 4. 1. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych.

2. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową, o której mowa w ust. 1, znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 7 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

§ 5. 1. Określa się wskaźnik 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej.

2. Określa się wskaźnik 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej.

3. Określa się wskaźnik 1 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Określa się wskaźnik 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych i usługowych służących dla obsługi części budynków stanowiących inwestycję mieszkaniową, a przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

§ 6. Dla realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).

§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

Jan Kaczanowski
Przewodniczący Rady
Miasta

UZASADNIENIE

1. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 ze zm.) wprowadza, odrębne od systemu planowania przestrzennego, narzędzie ustalania zgody na realizację inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nakładając na radę gminy obowiązek podejmowania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku.

2. Przedmiotem inwestycji może być 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. Inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

3. Inwestycje te, realizowane na podstawie w/w. ustawy, wyłączone są z systemu planowania przestrzennego. Wyłączenie to dotyczy nie tylko możliwości procedowania trybem niezależnym od systemu planowania przestrzennego, lecz także dopuszcza inwestycje sprzeczne z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są obowiązującym na terenie miasta prawem miejscowym. Pomimo niedoskonałości systemu planowania przestrzennego, to plan miejscowy daje podstawę prawidłowego rozwoju gospodarczego oraz społecznego i jest podstawą do określania przeznaczenia terenu.

4. Przyjęte przez ustawodawcę w art. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących standardy kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej nie gwarantują zachowania spójności urbanistycznej i architektonicznej poszczególnych terenów miasta. Przeprowadzona analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Gorzowa Wielkopolskiego wykazała, że zaproponowane przez ustawodawcę parametry, wskaźniki i zasady są przeskalowane dla zachowania spójności ustaleń polityki przestrzennej Gorzowa Wielkopolskiego. Stąd konieczność ich ograniczenia, w dopuszczonym ustawą zakresie.

5. Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących rada gminy może określić, w drodze uchwały stanowiącej prawo miejscowe, lokalne standardy urbanistyczne.

6. Celem przyjęcia lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego jest maksymalne ograniczenie negatywnych skutków lokalizowania zabudowy na podstawie przepisów ustawy, która mogłaby w sposób nieprzewidywalny naruszać ustalenia polityki przestrzennej Miasta.

7. Poruszając się w ramach ustawowych kompetencji, rada gminy może dokonać korekty zapisanych w ustawie parametrów odległości, liczby kondygnacji oraz wskaźników procentowych. Zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 19 ustawy, ograniczenie to nie może różnić się o więcej niż 50%. Skorzystanie przez radę gminy z tego uprawnienia nie gwarantuje jednak korzystnych rozwiązań dla przestrzeni. Nadal pozostają to bowiem generalne standardy, ustalone w oderwaniu od konkretnej lokalizacji.

8. Lokalne standardy urbanistyczne odnoszą się wyłącznie do wskazanych w ustawie parametrów, wskaźników i zasad. Są to:

1) minimalne odległości nowej zabudowy mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego, szkoły

- podstawowej, przedszkola oraz urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) liczba wymaganych miejsc parkingowych na lokal mieszkalny;
 - 4) wymóg dostępu do sieci ciepłowniczej.

9. Lokalne standardy urbanistyczne zaproponowane w uchwale uszczegółwiają i zaostrzają wskaźniki oraz parametry nowej zabudowy mieszkaniowej w następujący sposób:

- 1) zmniejszono wymaganą minimalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej i przedszkola o 50% oraz zwiększono wskaźnik dostępności wolnych miejsc w szkołach i przedszkolach;
- 2) zmniejszono wymaganą minimalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o 50%;
- 3) zmniejszono dopuszczalną maksymalną liczbę kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz zmniejszono minimalną odległość od istniejącej zabudowy, umożliwiającą zastosowanie większej liczby kondygnacji, o 50%;
- 4) określono wskaźnik normatywu parkingowego dla samochodów osobowych i rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
- 5) określono wymóg dotyczący dostępu do sieci ciepłowniczej dla inwestycji mieszkaniowych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

10. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: *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.* Przepis ten powoduje, że rada gminy, przy rozstrzygnięciu wniosku, musi kierować się nie tylko standardami wynikającymi z niniejszej uchwały, lecz przede wszystkim zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

11. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

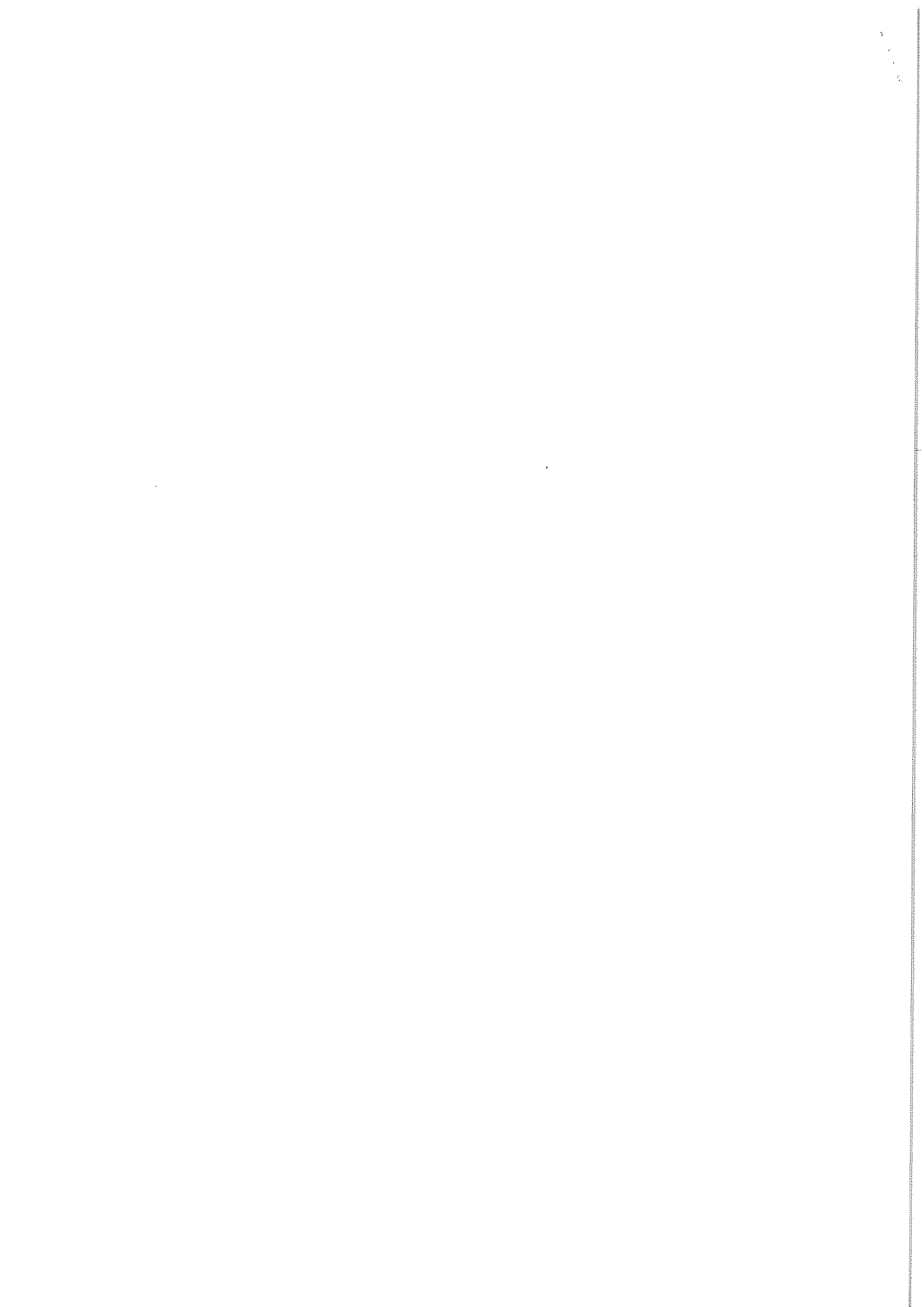
13. Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy, podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju Gorzowa Wielkopolskiegoa wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

14. Należy zwrócić uwagę, iż obowiązujące w chwili obecnej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podlega procedurze zmiany, tak więc do momentu uchwalenia jego nowej wersji obowiązują zapisy przyjęte przez Radę Miasta w roku 2003. Jak wynika z analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla Gorzowa Wielkopolskiego (biorąc pod uwagę dane demograficzne GUS oraz wytyczne Ministerstwa Infrastruktury dotyczące bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową) do roku 2047 będzie się ono kształtowało na poziomie około 1 mln m² powierzchni użytkowej. Obecnie obowiązujący dokument Studium dopuszcza swoimi ustaleniami powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej o powierzchni ponad czterokrotnie większej. Oznacza to potencjalnie czterokrotnie większe, niż jest to niezbędne, koszty związane z budową i utrzymaniem nowej infrastruktury oraz niemożliwe do oszacowania koszty społeczne (nieodwracalne zmiany w krajobrazie, spadek wartości nieruchomości, wydłużone czasy dojazdów, zwiększona emisja szkodliwych substancji i energii). Wszystkie te zagadnienia mogą zostać spotęgowane w wyniku następstw funkcjonowania ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji

mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wprowadzenie jak najbardziej restrykcyjnych założeń dotyczących standardów lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej pozwala utrzymać władztwo planistyczne w rękach samorządu, który jest odpowiedzialny za kształtowanie przestrzeni w swoich granicach.

15. Ustalone w uchwale lokalne standardy urbanistyczne dotyczące realizacji inwestycji mieszkaniowych mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach wynikających z zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) i nie mogą stanowić podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

15. Ustalone w uchwale lokalne standardy urbanistyczne dotyczące realizacji inwestycji mieszkaniowych mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach wynikających z zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) i nie mogą stanowić podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.





**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta
ul. Sikorskiego 3-4
66-400 Gorzów Wlkp.

T: +48 95 735 55 00
F: +48 95 735 56 70
E: kancelaria@um.gorzow.pl
I: www.gorzow.pl

Gorzów Wlkp., 10 kwietnia 2019 r.

Pan
Jan Kaczanowski
Przewodniczący Rady Miasta
Gorzowa Wlkp.

BPM.0006.22.2019.IB

W załączeniu przedkładam projekt uchwały w sprawie określenia standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Z poważaniem,

PREZYDENT MIASTA

Jacek Wójcicki

12. 04. 2019

KORW
Ket

