DRUK NR 24

UCHWAŁA .....
RADY MIASTA SOPOTU
Z DNIA .....

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Sopotu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 994 zmiany: Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, Dz.U. z 2018 r. poz. 1349, Dz.U. z 2018 r. poz. 1432) oraz art. 19 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)

Rada Miasta Sopotu uchwala, 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).

§2

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:

1) 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016);
2) 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;
3) 1500 m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5,25% 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 m^2.

2. Zapewnienie dostępu, o którym mowa w ust. 1, następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 1500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

§4

1. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.
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 4 kondygnacje, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza 50% wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

§ 5

1. Określa się wskaźnik 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej.
2. Określa się wskaźnik 1,2 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, 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.

§ 6

Dla realizacji inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, zmiany: Dz.U. z 2018 r. poz. 685, Dz.U. z 2018 r. poz. 650, , Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, Dz.U. z 2018 r. poz. 1356, Dz. U. z 2018 r. poz. 1637, Dz.U. z 2018 r. poz. 1629).

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

§ 8

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

PREZYDENT MIASTA

dr inż. Jacek Karnowski

Sprawdzono
pod względem prawnym
04.12.2018
Radca Prawny

Uzasadnienie

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 (LSU).

1. Celem przyjęcia LSU dla Miasta Sopotu jest maksymalne ograniczenie negatywnych skutków lokalizowania zabudowy na podstawie przepisów ustawy, która mogłaby w sposób nieprzewidywalny naruszać ustalenia polityki przestrzennej Miasta oraz zawartą w niej równowagę interesów publicznych i prywatnych.

2. 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. Są to bowiem generalne standardy, ustalone w oderwaniu od konkretnej lokalizacji, a ustawa nie przewiduje analizy urbanistycznej i nawiązania do kontekstu urbanistycznego w jakim znajduje się teren mający zostać objęty lokalizacją inwestycji mieszkaniowej.

3. LSU 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 odległość od budynków o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje, znajdujących się w istniejącej zabudowie;
   3) liczba wymaganych miejsc parkingowych na lokal mieszkalny;
   4) wymóg dostępu do sieci ciepłowniczej.

4. LSU zaproponowane w uchwale uszczegóławiają 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 minimalną odległość od istniejącej zabudowy, umożliwiającą zastosowanie większej liczby kondygnacji o 50% zmniejszając jednocześnie maksymalną wysokość budynku;

4) określono wskaźnik normatywu parkingowego dla samochodów osobowych i rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
5) określono wymóg dostępu do sieci ciepłowniczej dla inwestycji mieszkaniowych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych

5. 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) i nie mogą stanowić podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. arch. Krzysztof Swędrzyński

WICEPREZYDENT MIASTA
Marcin K. Skwierawski