

UCHWAŁA NR VI/81/2019
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU

z dnia 22 lutego 2019 r.

w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art. 19 ust. 1-4 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 Miejska w Wyrzysku uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się następujące lokalne standardy urbanistyczne, odnoszące się do lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 2 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), obowiązujące na terenie Gminy Wyrzysk, z zastrzeżeniem § 2:

1) odległość inwestycji mieszkaniowej od:

- a) przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 i 2435), nie większą niż 500 m,
 - b) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, nie większą niż 1500 m,
 - c) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, nie większą niż 1500 m,
 - d) urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², nie większą niż 1500 m,
 - e) budynków, w istniejącej zabudowie, o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt 2, nie większą niż 250 m;
- 2) wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej jako nie mniejszą od 2/3 planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;

4) obowiązek zapewnienia dostępu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, 650, 685, 771, 1000, 1356, 1629, 1637 i 2348, z 2019 r. poz. 42 i 125).

§ 2. Lokalne standardy urbanistyczne nie dotyczą inwestycji mieszkaniowych realizowanych na obszarach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem obszarów kolejowych, w rozumieniu przepisów o transporcie kolejowym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały nr VI/81/2019 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych.

Zgodnie z przepisami art. 19 ust. 1 i 4 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) gmina może określić, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, lokalne standardy urbanistyczne, aby zastąpić standardy lokalizowania inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ww. ustawy, ustalone ogólnie ustawą dla całego kraju.

Jak wynika z przepisów art. 19 ust. 2 ww. ustawy lokalne standardy urbanistyczne nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w:

- 1) art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ww. ustawy - w zakresie odległości lub liczby kondygnacji;
- 2) art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b ww. ustawy - w zakresie wskaźników procentowych.

Natomiast, zgodnie z przepisami art. 19 ust. 3 ustawy w lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub 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 z późn. zm.).

Ustawa, wspomniana wyżej, określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Pod pojęciem inwestycji mieszkaniowej rozumie się 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. Inwestycje mieszkaniowe lokalizowane są już w sposób szczególny, a nie w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czy w oparciu o wyłącznie o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

Inwestycje mieszkaniowe muszą być też realizowane zgodnie z przyjętymi w ustawie standardami, o ile gmina nie określi swoich standardów. Biorąc pod uwagę niedobre dla struktury

osadniczej gminy potencjalne skutki zwolnienia inwestycji mieszkaniowych na obszarach położonych poza planami miejscowymi z reżimu zasady dobrego sąsiedztwa, a także inwestycji mieszkaniowych na obszarach kolejowych objętych tymi planami z zasady zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przez utożsamienie tej zgodności ze zgodą zarządcy infrastruktury lub nieruchomości kolejowych na lokalizację tej inwestycji - zasadne jest wprowadzenie maksymalnie mocnych ograniczeń w standardach lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie gminy (wyłączając tereny inne niż kolejowe objęte ustaleniami planu miejscowego).

Jeżeli już ktoś będzie chciał realizować na terenach kolejowych lub poza Wyrzyskiem i Osiekiem nad Notecią (gdzie obowiązują plany) osiedle mieszkaniowe spełniające kryteria pozwalające na określenie jej mianem inwestycji mieszkaniowej, to organy gminy będą mogły wyegzekwować jego lokalizację bliżej: przystanków komunikacji publicznej, przedszkola, czy szkoły, większą ilość miejsc, jaką należy zapewnić w tych placówkach dla dzieci mieszkańców ww. inwestycji, mniejszą wysokość zabudowy (adekwatną do skali miejscowości poza Wyrzyskiem i Osiekiem nad Notecią), prawidłowy wskaźnik miejsc postojowych, czy też nakaz podłączenia inwestycji do sieci ciepłowniczej. Tylko w ten sposób organy gminy mogą wymóc, żeby ew. inwestycja mieszkaniowa reprezentowała możliwie wysoki standard, a także nie obciążała nadmiernie budżetu gminy, tym bardziej, że na podstawie wspomnianej we wstępie ustawy realizowane mogą być nie tylko mieszkania tanie i dostępne, ale także osiedla deweloperskie.

Projekt niniejszej uchwały został wyłożony do publicznego wglądu, udostępniony na stronie internetowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej, a także umożliwiono składanie uwag do tego projektu - w ramach konsultacji społecznych, ponieważ zakres ustaleń niniejszej uchwały dotyczy spraw ważnych dla gminy. W wyniku konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt ten przedłożono także do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Wyrzysku. Opinia Komisji wyrażona 4 lutego 2019 roku była pozytywna, bez uwag.

Podjęcie niniejszej uchwały jest więc zasadne.