

Projekt

z dnia 11 stycznia 2019 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA ZAKOPANE

z dnia 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na obszarze miasta Zakopane

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 19 ust. 1 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), Rada Miasta Zakopane uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych, realizowanych na podstawie przepisów cyt. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, na obszarze miasta Zakopane.

§ 2.

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

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

2. 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. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m.

3. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne.

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

5. Ustala się liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, nie mniejszą niż:

- 1) dla samochodów osobowych:

- a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1990 z późn. zm.):
- a) 2 stanowiska postojowe - jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi mniej niż 41,
 - b) 3 stanowiska postojowe - jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi od 41 do 100,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych - jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100;
- 3) dla rowerów:
- a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.
6. Dla realizowanej inwestycji mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 4.

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

Uzasadnienie

W sierpniu i wrześniu 2018 r. weszła w życie 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), zwana dalej „specustawą mieszkaniową”. Przepisy specustawy mieszkaniowej wprowadziły możliwość skróconego proceduralnie przygotowania inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W założeniu miało to ułatwiać prowadzenie inwestycji mieszkaniowych, w praktyce zrodziło obawy o możliwość prowadzenia bardzo poważnych inwestycji w niekontrolowany sposób, niejako poza – ugruntowanym w Polsce na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat – spójnym systemem planowania przestrzennego, w tym niezależnie od istnienia lub ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 19 specustawy mieszkaniowej rada gminy może określić, w drodze uchwały stanowiącej prawo miejscowe, lokalne standardy urbanistyczne. Mogą one zostać ustalone w zakresie:

- minimalnych odległości inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- wskaźników procentowych dotyczących dostępności miejsc w szkołach podstawowych i przedszkolach,
- maksymalnej liczby kondygnacji budynków,
- liczby miejsc parkingowych,
- zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej,

przy czym w zakresie odległości, liczby kondygnacji i wskaźników procentowych nie mogą różnić się o więcej niż 50% od wartości zapisanych w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 specustawy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń obowiązującego 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 Miasta Zakopane przy rozstrzyganiu wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji będzie musiała brać pod uwagę nie tylko lokalne standardy urbanistyczne ustalone niniejszą uchwałą, lecz przede wszystkim ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane (przy czym zgodnie z art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej 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) oraz obowiązujących uchwał o utworzeniu parków kulturowych.

Celem ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na obszarze miasta Zakopane jest ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków lokalizacji nowej zabudowy na podstawie przepisów specustawy mieszkaniowej. Skorzystanie przez Radę Miasta Zakopane z ustawowego uprawnienia do podjęcia niniejszej uchwały nie gwarantuje jednak ładu przestrzennego w mieście, ponieważ lokalne standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych pozostają standardami ogólnymi, generalnymi, ustalonymi w oderwaniu od konkretnej lokalizacji czy konkretnej inwestycji.

Lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych, realizowanych na podstawie przepisów specustawy mieszkaniowej, ustalone niniejszą uchwałą na obszarze miasta Zakopane, zmieniają ustawowe standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych w następującym zakresie:

- zmniejszono o 50% minimalne odległości inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej i przedszkola,
- zwiększono o około 43% wskaźniki procentowe dotyczące dostępności miejsc w szkołach

podstawowych i przedszkolach,

- zmniejszono o 50% minimalną odległość inwestycji mieszkaniowej od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,

- zmniejszono o 50% maksymalną liczbę kondygnacji budynków objętych inwestycją mieszkaniową,

- zmniejszono o 50% minimalną odległość od istniejącej zabudowy, umożliwiającą wyznaczenie większej wysokości budynków objętych inwestycją mieszkaniową,

- określono liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów,

- określono obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej dla realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Ustalone niniejszą uchwałą lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na obszarze miasta Zakopane, mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach prowadzonych na podstawie przepisów specustawy mieszkaniowej. Nie stanowią one podstawy do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Podjęcie niniejszej uchwały nie rodzi skutków finansowych dla budżetu Gminy i nie wymaga planowania specjalnych środków budżetowych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i uzasadnione.