

**UCHWAŁA Nr XXXI..... 2021**  
**RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących na terenie miasta Sztum.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 19 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących na terenie miasta Sztum.
2. Przez inwestycję mieszkaniową i inwestycję towarzyszącą należy rozumieć inwestycję, o której mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.).
3. 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<sup>2</sup>, w odległości nie większej niż 1500 m.
4. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.
5. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową nie może być wyższa niż 5 kondygnacji.
6. Dla realizacji inwestycji mieszkaniowej, w której skład wchodzi powierzchnia wymagająca ogrzania, niezbędne jest zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2020 poz. 833 ze zm.) - z wyłączeniem terenu objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego – decyzja nr 82 z dnia 16.07.1959 r. - układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z Zespołem Zamkowym.

**§ 2.**

Określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz obsługi inwestycji towarzyszących:

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny/dom mieszkalny.
2. Dla części budynków i obiektów:
  - 1) przeznaczonych na działalność handlową, usługową i zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem usług wskazanych w punkcie 2 i 3: minimum 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zaokrągleniem w górę;
  - 2) przeznaczonych na działalność usługową związaną z usługami turystyki – minimum 0,3 miejsca parkingowego na 1 miejsce noclegowe;

3) przeznaczonych na działalność: kultury, opiekę nad dziećmi do lat 3, przedszkola, szkoły, placówki wsparcia dziennego, placówki opieki zdrowotnej, dzienne domy pomocy, służące działalności pożytku publicznego, sport i rekreację – minimum 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z zaokrągleniem w górę.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

**§ 4.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Sztumie  
Czesław Oleksiak

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwana dalej ustawą, wprowadza narzędzie ustalania zgody na realizację inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących. Art. 17 ustawy wyznacza standardy urbanistyczne dla zabudowy realizowanej na podstawie tych przepisów. Przyjęte przez ustawodawcę w art. 17 ustawy standardy kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej nie gwarantują jednak zachowania ładu przestrzennego i harmonijnego rozwoju miasta.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wprowadza szereg instrumentów zezwalających na inwestowanie w miejscach i obszarach dotąd przeznaczonych na inne cele. Dopuszcza niezgodność inwestycji z zapisami planu miejscowego. Rodzi to szereg zagrożeń, prowadzących do późniejszych konfliktów funkcjonalnych w przestrzeni, dysharmonii zabudowy oraz konfliktów społecznych i gospodarczych. Ustalenie standardów i parametrów urbanistycznych, poprzez niniejszą uchwałę, ma na celu zminimalizowanie ww. zagrożeń.

Analiza standardów określonych w ustawie oraz ich konfrontacja ze standardami stosowanymi w obowiązujących na obszarze miasta Sztum miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wykazały, że standardy dopuszczone w ustawie nie są odpowiednie i właściwe dla naszego miasta.

Zgodnie z art. 19 ustawy, rada gminy może określić, w drodze uchwały, lokalne standardy urbanistyczne, które zastępują standardy określone w ustawie.

Celem przyjęcia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Sztum jest ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków lokalizowania zabudowy na podstawie przepisów ustawy, która mogłaby naruszać ustalenia polityki przestrzennej Sztumu. W ramach ustawowych kompetencji, rada gminy może dokonać korekty zapisanych w ustawie standardów - w tym m.in.: wymaganych parametrów odległości od terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, czy maksymalnych liczby kondygnacji. Ograniczenie to nie może różnić się o więcej niż 50% od przyjętych ustawą standardów urbanistycznych. Lokalne standardy urbanistyczne, określone w niniejszej uchwale, uszczegóławiają i zmniejszają maksymalne wartości wskaźników umożliwiających realizację takich inwestycji, a także obniżają dopuszczalne parametry dla zabudowy, dostosowując nowe inwestycje do charakteru i specyfiki miasta Sztum.

Plany miejscowe, uchwalane przez radę miejską, powstają w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także sporządzane każdorazowo analizy przestrzenne, środowiskowe, ekonomiczne, własnościowe, demograficzne oraz finansowe. Wyznaczane są w nich zarówno obszary przeznaczone do zamieszkania i usług związanych z bezpośrednim zaspokojeniem potrzeb mieszkańców lokalnie, jak i strefy usług o charakterze ponadlokalnym oraz strefy wypoczynku, czy tereny zieleni. „Specustawa mieszkaniowa” zmieniła ponadto uprawnienia samorządów do pobierania opłaty planistycznej za wzrost wartości nieruchomości wskutek zmiany przeznaczenia terenu. Opłatę tę samorząd może pobierać na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast przepisy specustawy mieszkaniowej nie stanowią podstawy do jej pobierania.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, zasadnym jest, aby to właśnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostały podstawą dla kształtowania rozwoju przestrzennego Sztumu. Realizację inwestycji mieszkaniowych w trybie ustawy należy natomiast przeprowadzać tylko i wyłącznie w szczególnych przypadkach, a nie jako standardowy sposób rozwoju zabudowy mieszkaniowej w mieście.

Określone w uchwale lokalne standardy urbanistyczne mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach prowadzonych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i

realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - nie będą stanowić podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Wejście uchwały w życie nie spowoduje negatywnych skutków finansowych (kosztów, które ponosić będzie gmina).