

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 2025 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 2025 r. poz. 1153) 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 2024 r. poz. 195 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 2024 r. poz. 195 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 m², w odległości nie większej niż 1500 m.
4. 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej z zaokrągleniem w górę.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XXXI.251.2021 r. z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących na terenie miasta Sztum.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 5.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sztumie
Waldemar Fierek

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 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.

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

W ramach ustawowych kompetencji, rada gminy dokonuje korekty zapisanych w ustawie standardów - w tym przypadku likwiduje zmniejszenie odległości budynków objętych inwestycją mieszkaniową od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wyznaczającej maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową - z 250 m ponownie do 500 m.

Lokalne standardy urbanistyczne, określone w niniejszej uchwale, uszczegóławiają i zmniejszają maksymalne wartości wskaźników umożliwiających realizację takich inwestycji, dostosowując nowe inwestycje do charakteru i specyfiki miasta Sztum.

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).