

UCHWAŁA NR/...../2019
RADY MIEJSKIEJ w KOSZALINIE
z dnia 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500) 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) uchwała się, 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.

§ 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:

- 1) 250 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) 750 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;
- 3) 750 m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

§ 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. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 750 m.

§ 4.1. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych.

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 7 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość 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 1,5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej. Wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy powiększyć o minimum 5% z przeznaczeniem na parkowanie ogólnie dostępne.
3. Określa się wskaźnik 1 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Co najmniej połowa miejsc parkingowych dla rowerów powinna być dostępna bezpośrednio z poziomu terenu lub parteru budynku, który obsługuje.

§ 6. Dla realizacji inwestycji mieszkaniowej 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, 650, 685, 771, 1000, 1356, 1629, 1637 i 2348).

§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.


Radca Prawny
Winicjusz Staszewski
PODINSPEKTOR

Jacek Kammer


PREZYDENT MIASTA
Piotr Jedliński
DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKTURY I URBANISTYKI

mgr inż. arch. Iwona Stepanow

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Jan Kuriata

Uzasadnienie

Do uchwały Nr Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina

Zgodnie z art. 19 ust. 1 i art. 20 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 może w drodze uchwały określić lokalne standardy urbanistyczne, które zastępują standardy określone w powyższej ustawie. Określone w uchwale lokalne standardy urbanistyczne mają zastosowanie wyłącznie do postępowań wynikających z zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i nie mogą stanowić podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Analiza standardów określonych w ustawie wykazała, że nie odpowiadają one pożądanym w mieście Koszalin standardom obsługi mieszkańców w zakresie dostępności do przystanków komunikacji zbiorowej, przedszkoli, szkół, urządzonych terenów wypoczynku oraz sportu i rekreacji. Łączenie funkcji mieszkaniowych z podstawowymi funkcjami infrastruktury społecznej umożliwia zaspokojenie codziennych potrzeb z zakresu miejsc pracy, usług, oraz wypoczynku i rekreacji w miejscu zamieszkania. Określenie lokalnych wymagań dotyczących odległości od przystanków oraz podstawowych usług miejskich jest również istotne w świetle prowadzonej zrównoważonej polityki przestrzennej na terenie miasta Koszalina, dążącej m.in. do ukształtowania zwartych struktur osadniczych i zapobieganiu rozprzestrzeniania się chaotycznej zabudowy.

W związku z powyższym w stosunku do standardów określonych w ustawie, w zakresie dostępu do infrastruktury społecznej i transportu zbiorowego proponuje się:

- zmniejszenie maksymalnej odległości od przedszkoli i szkół podstawowych,
- zmniejszenie maksymalnej odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz sportu i rekreacji,
- zmniejszenie maksymalnej odległości od przystanków komunikacji zbiorowej.

Określona w ustawie maksymalna wysokość zabudowy wynosząca 14 kondygnacji nadziemnych znacząco odbiega od średniej wysokości istniejącej zabudowy na terenie miasta Koszalina. Umożliwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych o takiej wysokości byłoby niepożądane z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej, tym bardziej iż ustawa nie nakłada na inwestora obowiązku przeprowadzenia analizy urbanistycznej i dostosowania wysokości projektowanych budynków do istniejącej zabudowy. Z tego względu proponuje się zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych (maksymalną dopuszczalną – według zapisu art. 19 ust. 2 pkt 1 powyższej ustawy).

Ponadto w uchwale zostały uregulowane kwestie liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz obowiązek przyłączenia do ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

Wejście w życie uchwały nie powoduje skutków finansowych dla miasta Koszalina jakie mają miejsce przy uchwałach dotyczących planów miejscowych.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński

PODINSPEKTOR

Jacek Kammer

DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKTURY I URBANISTYKI

mgr inż. arch. Iwona Stepanow