

**PREZYDENT
MIASTA ELKU**

Elk, 14 lutego 2019 r.

PG-PP.670.50.2018.MH



Pan Włodzimierz Szelażek
Przewodniczący
Rady Miasta Elku

Szanowny Panie Przewodniczący

Na podstawie § 35 ust. 1 pkt 1 Statutu Miasta Elku¹ ponownie proszę o wprowadzenie do porządku obrad najbliższej sesji Rady Miasta Elku projektu uchwały w sprawie **określenia lokalnych standardów urbanistycznych**.

Tomasz Andrukiewicz

Prezydent Miasta Elku

Tomasz Andrukiewicz
Tomasz Andrukiewicz

W załączeniu:

1. Projekt uchwały
2. Uzasadnienie do projektu uchwały

¹ Załącznik do uchwały Nr XIX.195.16 Rady Miasta Elku z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Elku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2016 r. poz. 2515).

Uzasadnienie do projektu uchwały:

22 sierpnia 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z art. 19 ustawy gmina ma możliwość określenia w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych, zastępujących standardy określone w ustawie.

Porównanie proponowanych przez ustawodawcę standardów odbiega od stosowanych w uchwalanych przez radę miasta miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Powstają one w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym z kolei powierzchnia terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe zaspokaja potrzeby związane z rynkiem mieszkaniowym.

Uchwalenie planów miejscowych poprzedzane jest każdorazowo sporządzaniem analiz przestrzennych, środowiskowych, ekonomicznych, własnościowych, demograficznych oraz finansowych.

Wyznaczane są w nich zarówno obszary przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, a także usługi związane z bezpośrednim zaspokojeniem potrzeb mieszkańców lokalnie, jak i usługi o charakterze ponadlokalnym oraz tereny zieleni, wypoczynku, rekreacji i sportu.

Uchwalona ustawa pozbawiła również samorząd możliwości pobierania opłaty planistycznej z tytułu ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości wskutek zmiany przeznaczenia terenu. Opłatę tą samorząd może pobierać jedynie na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przepisy wspomnianej ustawy mieszkaniowej nie stanowią podstawy do jej pobierania.

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.

Ewentualny wniosek złożony w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących będzie musiał być zgodny zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również z przedłożonym projektem lokalnych standardów urbanistycznych.

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

Różnice w standardach lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych przewidzianych w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a projektowanymi lokalnymi standardami urbanistycznymi przedstawia poniższa tabela.

Z zastrzeżeniem, że lokalne standardy urbanistyczne, zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy, w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, a także nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźników procentowych, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b.

	standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych przewidziane w ustawie		lokalne standardy urbanistyczne	
	wskazanie konkretnego zapisu ustawy	wartość	wskazanie konkretnego zapisu uchwały	wartość
odległość od przystanku komunikacyjnego	art. 17 ust. 2 pkt 1	1000 m	§ 2 ust. 1 pkt 1	500 m
odległość od szkoły podstawowej i przedszkola	art. 17 ust. 2 pkt 2	3000 m	§ 2 ust. 1 pkt 2	1500 m
liczba uczniów jako procent planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej	art. 17 ust. 2 pkt 2 lit a	7%	§ 2 ust. 1 pkt 2 lit a	10%
liczba dzieci, którym należy zapewnić wychowanie przedszkolne, jako procent planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej	art. 17 ust. 2 pkt 2 lit b	3,5%	§ 2 ust. 1 pkt 2 lit b	5%
odległość do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu	art. 17 ust. 4	3000 m	§ 2 ust. 2	1500 m
wskaźnik do obliczenia powierzchni terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu	art. 17 ust. 4	4 m ²	§ 2 ust. 2	6 m ²
maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową	art. 17 ust. 6 ust. 1	4 kondygnacje	§ 2 ust. 3	2 kondygnacje
odległość od budynków objętych inwestycją mieszkaniową istniejących budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej ww. liczbę kondygnacji	art. 17 ust. 6 ust. 1	500 m	§ 2 ust. 4	250 m
maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznaczona przez najwyższy budynek mieszkalny w istniejącej zabudowie	art. 17 ust. 6 ust. 1	liczba kondygnacji najwyższego budynku	§ 2 ust. 4	połowa liczby kondygnacji najwyższego budynku (w przypadku nieparzystej liczby kondygnacji z zaokrągleniem w górę do pełnej kondygnacji)
liczba miejsc postojowych	art. 19 ust. 3	nie określono	§ 2 ust. 5	1,7 miejsca / lokal mieszkalny, 1,7 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne, 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m ² p.u. części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

Projekt

z dnia 15 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 14 lutego 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), Rada Miasta Ełku, uchwała, co następuje:

§ 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych, obowiązujące na terenie miasta Ełku.

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

- 1) 500 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 z późn. zm.);
- 2) 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 6 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 liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza połowa liczby kondygnacji najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie (w przypadku nieparzystej liczby kondygnacji z zaokrągleniem w górę do pełnej kondygnacji).

5. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości minimum:

- 1) 1,7 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 1,7 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne,
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Metadane pisma wychodzącego

Numer pisma: PG-PP.670.50.2018.MH

Data pisma: 2019-02-14

Dotyczy: ponowne wprowadzenie do porządku obrad sesji RME uchwały ws. określenia lokalnych standardów urbanistycznych

Uwagi (komentarz) do pisma: skorygowano wskaźnik liczby miejsc postojowych z "2,0" na "1,7"

Dostęp: niepubliczny

Osoba do kontaktu: Paweł Górski

Rodzaj pisma: Pismo

Słowa kluczowe:

Typ DCMI: Tekst

Załączone pliki:

Nazwa pliku	Nazwa oryginalna	Data utworzenia	Właściciel
KW_58366_PG_plik3.ODT	WNIOSEK DO PRZEWODNICZĄCEGO - LOKALNE STANDARDY URBANISTYCZNE - WERSJA 2.ODT	2019-02-14 15:00:30	Paweł Górski
KW_58366_PG_plik5.PDF	PROJEKT UCHWAŁY LSU DLA ELKU.PDF	2019-02-15 10:54:07	Paweł Górski

Klienci:

- O-RM - BIURO RADY MIASTA JEDNOSTKA WEWNĘTRZNA

Historia akceptacji:

2019-02-14 15:02:17 Zmiana plików dołączonych do korespondencji przez Paweł Górski
2019-02-14 15:02:27 Uruchomiono ścieżkę akceptacji EA-85766 dla pisma (Paweł Górski)
1. Paweł Górski (Starszy specjalista)
2. Marta Herbszt (Naczelnik Wydziału)
3. Jacek Mrozek (Radca prawny)
4. Tomasz Andrukiewicz (Prezydent Miasta)
2019-02-14 15:02:27 Zaakceptowano przez Paweł Górski
2019-02-14 15:09:00 Akceptacja dla pisma przez Marta Herbszt
2019-02-15 10:46:25 Wycofano ostatnią akcję akceptacji pisma Marta Herbszt
2019-02-15 10:53:39 Anulowano całą ścieżkę akceptacji przez Paweł Górski
2019-02-15 10:54:08 Zmiana plików dołączonych do korespondencji przez Paweł Górski
2019-02-15 10:55:34 Uruchomiono ścieżkę akceptacji EA-85766 dla pisma (Paweł Górski)
1. Paweł Górski (Starszy specjalista)
2. Marta Herbszt (Naczelnik Wydziału)
3. Jacek Mrozek (Radca prawny)
4. Tomasz Andrukiewicz (Prezydent Miasta)
2019-02-15 10:55:34 Zaakceptowano przez Paweł Górski
2019-02-15 10:56:42 Akceptacja dla pisma przez Marta Herbszt
2019-02-15 12:44:02 Akceptacja dla pisma przez Jacek Mrozek
2019-02-15 12:53:39 Podpisanie cyfrowo pisma przez Tomasz Andrukiewicz