

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Świdnicy

Na podstawie art. 19 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Świdnicy.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz.U. z 2020r. poz. 1944 z późn. zm.);
- 2) na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m².
- 3.** Zapewnienie dostępu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 1500m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

4. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż:

- 1) 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5. Jeżeli w odległości nie większej niż 250m 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 wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

§2. Określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi:

- 1) inwestycji mieszkaniowej w ilości nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1miejsce parkingowe na 40m² pow. sprzedaży użytkowej dla części budynków przeznaczonych pod działalność handlową i usługową;
- 2) inwestycji towarzyszącej w ilości:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 40m² powierzchni użytkowej obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Słaniewska

UZASADNIENIE

do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Świdnicy

W dniu 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. Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

Przedmiotowa ustawa ma charakter spec ustawy, zatem wnioski, składane za pośrednictwem prezydenta miasta, będą musiały być rozpatrywane przez radę, która podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycje mieszkaniowe w trybie tej ustawy realizowane są niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem niesprzeczności ze studium gminy. Ustawa określa minimalne standardy jakie winna spełniać inwestycja mieszkaniowa realizowana w trybie tej ustawy, dając jednocześnie samorządom możliwość określenia w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych, które zastępują standardy określone w ustawie.

Analiza standardów określonych w ww. ustawie w konfrontacji z istniejącą zabudową oraz ustaleniami zawartymi w obowiązujących planach, wykazała że ustawowe standardy wymagają dostosowanie do potrzeb miasta. Standardy lokalne dla miasta Świdnicy w stosunku do ustawowych standardów zostały zmienione w następującym zakresie:

lp	Standardy ustawowe	Standardy lokalne dla miasta Świdnicy
1.	Odległość przystanku komunikacyjnego 1000m	Odległość przystanku komunikacyjnego 500m
3.	Odległość od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – 3000m	Odległość od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – 1500m
4.	Budynki objęte inwestycją nie mogą być wyższe niż: 4 kondygnacje nadziemne;	Budynki objęte inwestycją nie mogą być wyższe niż: - 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - 5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
	Jeżeli w odległości nie większej niż 500m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji o której mowa w ust. 1, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.	Jeżeli w odległości nie większej niż 250m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji o której mowa w ust. 1, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Ponadto w uchwale ustalono wskaźniki parkingowe na poziomie ilości miejsc jak w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co zachowa równość dla inwestorów oraz zapewni niezbędne potrzeby parkingowe w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej, a jej nie spowoduje obciążenia terenów przyległych.

W związku z powyższym proponowane w niniejszej uchwale standardy urbanistyczne zostały sprecyzowane i dopasowane do skali miasta Świdnicy, zarówno w zakresie odległości, ilości kondygnacji nadziemnych jak i ilości miejsc parkingowych.

Świdnica jest miastem w ponad 80% pokrytym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na bazie których w mieście jest ok. 250 ha terenów inwestycyjnych już przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne. Powierzchnia ta

zdecydowanie przekracza możliwości i potrzeby związane z zaspokojeniem rynku mieszkaniowego zarówno dziś, jak i w perspektywie 30 lat.

Plany miejscowe, uchwalane przez Radę Miejską w Świdnicy, 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, centrotwórczym oraz strefy wypoczynku, czy tereny zieleni. Świdnica jako miasto historycznie słynące z różnorodnych manufaktur i przemysłu w swoich granicach posiada również właściwie ulokowane tereny przeznaczone pod produkcję i rozwój działalności przemysłowych.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wprowadza szereg instrumentów zezwalających na inwestowanie na cele mieszkaniowe w miejscach i obszarach dotąd przeznaczonych na inne funkcje. Dopuszcza niezgodność inwestycji z zapisami planu miejscowego, zezwala na lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na terenach pokolejowych czy poprzemysłowych. Rodzi to szereg zagrożeń, prowadzących do późniejszych konfliktów funkcjonalnych w przestrzeni, dysharmonii zabudowy oraz konfliktów społecznych i gospodarczych.

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

Ustalenie standardów i parametrów urbanistycznych niniejszą uchwałą, ma na celu zminimalizowanie ww. zagrożeń i dostosowanie wprowadzanej w tym trybie zabudowy zgodnie z polityką rozwojową miasta.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Małgorzata Osiecka

RADCA PRAWNY

Jakub Rybarczyk