

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Miasto Szczecin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696) oraz art. 19 i art. 20 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, z 2019 poz. 630, poz. 1309, poz. 1696), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Standardy i zasady ich stosowania

§ 1. Na obszarze Gminy Miasto Szczecin ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, realizowanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwanej dalej ustawą:

- 1) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych, z wyłączeniem przypadków, gdy w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o większej liczbie kondygnacji – wówczas wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie wyznacza maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową;
- 2) inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się w odległości nie większej niż 750 m do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 6 m² na 1 mieszkańca;
- 3) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego, z wyłączeniem osiedli: Skolwin, Stołczyn, Załom, Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo, Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce, Klucz-Żydowce, gdzie inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 700 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 ze zm.);
- 4) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 750 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci określonych w ustawie, z wyłączeniem osiedli: Skolwin, Stołczyn, Załom, Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo, Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce, Klucz-Żydowce, gdzie inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej.

§ 2.1. Liczbę miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) w strefach parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej określa się na podstawie wskaźników określonych w tabeli:

Lp	Oznaczenie strefy parkowania	Rodzaj zagospodarowania	Wskaźnik liczby miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) [mp] dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) [mp] dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) [mp] dla rowerów
			1	2	3
1.	Strefa I (S-I) centralna śródmiejska	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5÷1 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 5 mieszkań
2.	S-I	Części budynków z przeznaczeniem na działalność handlową i usługową	0,5÷1 mp / 100 m ² pow. sprzedaży lub 0,5÷1 mp / 100 m ² pow. użytkowej usług	1mp / 500 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej usług	1 mp / 200 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp/500 m ² pow. użytkowej usług
3.	Strefa II (S-II) intensywnej zabudowy miejskiej	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 1 mp / 1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
4.	S-II	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie mniej niż 1 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 5 mieszkań
5.	S-II	Części budynków z przeznaczeniem na działalność handlową i usługową	1÷2 mp / 100 m ² pow. sprzedaży lub 1÷2 mp / 100 m ² pow. użytkowej usług	1mp / 500 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej usług	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej usług
6.	Strefa III (S-III) ekstensywnej zabudowy miejskiej	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 2 mp / 1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
7.	S-III	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie mniej niż 1,5 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 5 mieszkań
8.	S-III	Części budynków z przeznaczeniem na działalność handlową i usługową	nie mniej niż: 2 mp / 100 m ² pow. sprzedaży lub 2 mp / 100 m ² pow. użytkowej usług	1mp / 500 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej usług	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej usług

2. Liczbę miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) w strefach parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej określa się na podstawie wskaźników określonych w tabeli:

Lp	Oznaczenie strefy parkowania	Rodzaj zagospodarowania	Wskaźnik liczby miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) [mp] dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) [mp] dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) [mp] dla rowerów
			1	2	3
1.	Strefa I (S-I) centralna śródmiejska	Obiekty działalności kulturalnej	0,5÷1 mp / 10 miejsc siedzących	1 mp / 200 miejsc siedzących	1 mp / 40 miejsc siedzących
2.	S-I	Przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3	1÷2 mp / 25 dzieci, ale minimum 1 mp	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, ale minimum 1 mp
3.	S-I	Szkoły	0,5÷1 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / obiekt	3 mp / 2 sale dydaktyczne
4.	S-I	Placówki wsparcia dziennego, DDP	0,5÷1 mp / 20 uczestników lub łóżek	1 mp / 20 uczestników lub łóżek	1 mp / 50 uczestników lub łóżek
5.	S-I	Placówki opieki zdrowotnej	0,5÷1 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
6.	S-I	Sport i rekreacja	0,5÷1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 20 korzystających jednocześnie
7.	S-I	Obiekty handlowe, obiekty usługowe	0,5÷1 mp / 50 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 100 m ² pow. użyt. usług	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użyt. usług	1 mp / 200 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użyt. usług
8.	S-I	Inne obiekty służące działalności pożytku publicznego	0,5÷1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie
9.	Strefa II (S-II) intensywnej zabudowy miejskiej	Obiekty działalności kulturalnej	1÷2 mp / 10 miejsc siedzących	1 mp / 200 miejsc siedzących	1 mp / 40 miejsc siedzących
10.	S-II	Przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3	1÷2 mp / 25 dzieci, ale minimum 1 mp	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, ale minimum 1 mp
11.	S-II	Szkoły	0,5÷1 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / obiekt	3 mp / 2 sale dydaktyczne

12.	S-II	Placówki wsparcia dziennego, DDP	1÷2 mp / 20 uczestników lub łóżek	1 mp / 20 uczestników lub łóżek	1 mp / 50 uczestników lub łóżek
13.	S-II	Placówki opieki zdrowotnej	1÷2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
14.	S-II	Sport i rekreacja	1÷2 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 20 korzystających jednocześnie
15.	S-II	Obiekty handlowe, obiekty usługowe	2÷5 mp / 200 m ² pow. sprzedaży lub 1÷2 mp / 100 m ² pow. użytk. usług	1mp / 500 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użytk. usług	1 mp / 200 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użytk. usług
16.	S-II	Inne obiekty służące działalności pożytku publicznego	1÷1,5mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie
17.	Strefa III (S-III) ekstensywnej zabudowy miejskiej	Obiekty działalności kulturalnej	nie mniej niż 1 mp / 5 miejsc siedzących	1 mp / 200 miejsc siedzących	1 mp / 40 miejsc siedzących
18.	S-III	Przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3	nie mniej niż 2 mp / 25 dzieci, ale minimum 1 mp	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, ale minimum 1 mp
19.	S-III	Szkoły	nie mniej niż 1 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / obiekt	3 mp / 2 sale dydaktyczne
20.	S-III	Placówki wsparcia dziennego, DDP	nie mniej niż 1 mp / 10 uczestników lub łóżek	1 mp / 20 uczestników lub łóżek	1 mp / 50 uczestników lub łóżek
21.	S-III	Placówki opieki zdrowotnej	nie mniej niż 2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
22.	S-III	Sport i rekreacja	nie mniej niż 1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	nie więcej niż 1 mp / 20 korzystających jednocześnie
23.	S-III	Obiekty handlowe, obiekty usługowe	nie mniej niż 5 mp / 200 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 100 m ² pow. użytk. usług	1mp / 500 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użytk.	1 mp / 200 m ² pow. sprzedaży lub 1 mp / 500 m ² pow. użytk. usług
24.	S-III	Inne obiekty służące działalności pożytku publicznego	nie mniej niż 1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie

3. Wynikające z realizacji inwestycji zapotrzebowanie na miejsca parkingowe (stanowiska postojowe) dla samochodów osobowych stanowi sumę liczby miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) [mp] obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny numer 1 i 2 tabeli.

4. Granice stref parkowania określa załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy, obowiązek zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.) ustalony zostaje na obszarach, na których warunki techniczne sieci i porozumienie z dostawcą energii ciepłej na to pozwalają.

Rozdział 2.

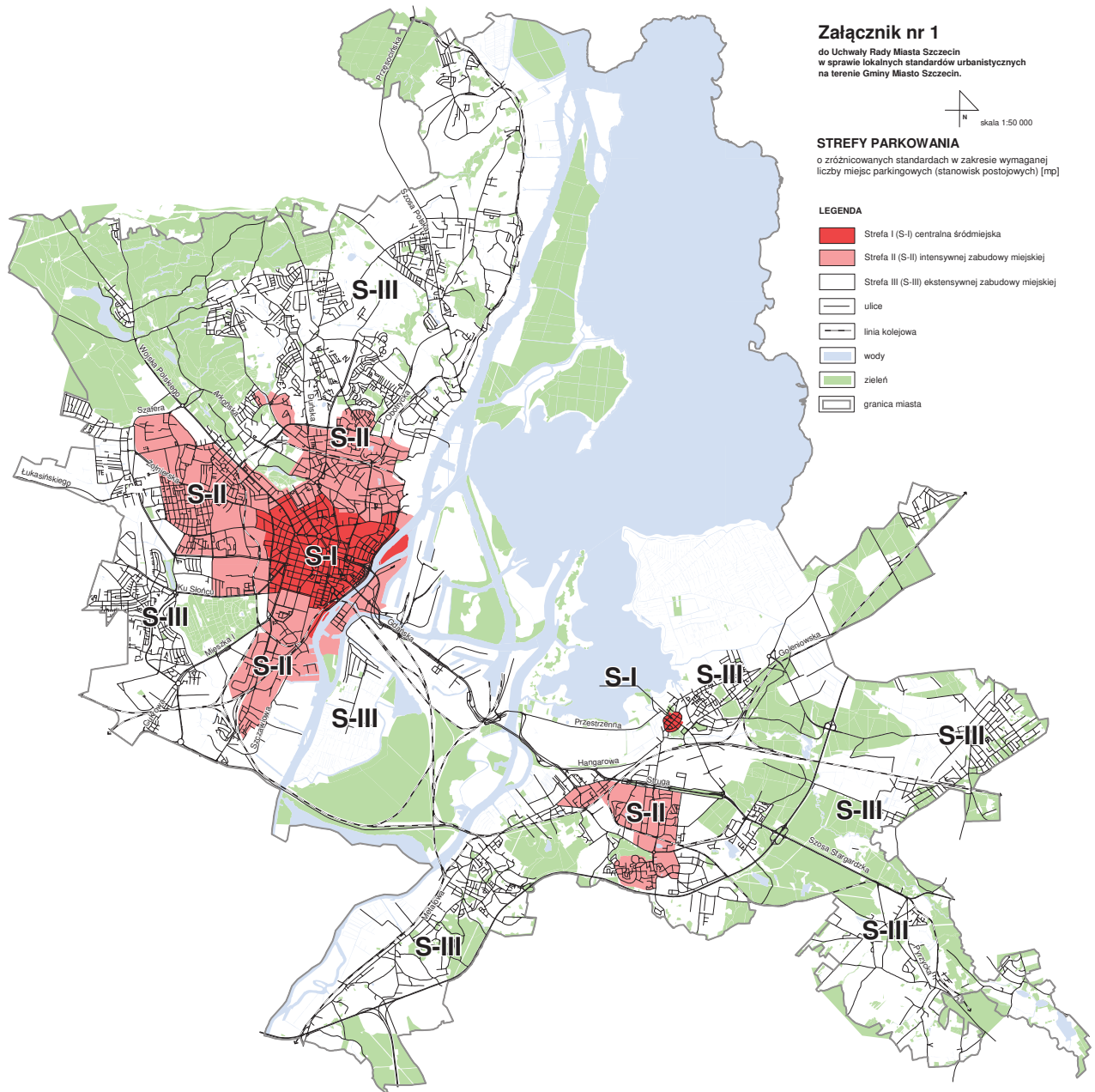
Ustalenia końcowe

§ 4. Uchwała obowiązuje na czas obowiązywania ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



UZASADNIENIE

Uchwała w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Miasto Szczecin została przygotowana zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, art. 19 i art. 20.

Uchwała określa standardy lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie, który został określony w ustawie:

„art. 19, pkt 2. Lokalne standardy urbanistyczne:

1) 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;

2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2. ”.

W uchwale ustalono dla inwestycji mieszkaniowej następujące parametry:

- wysokość zabudowy nie więcej niż 7 kondygnacji, z wyłączeniem sytuacji, jeżeli w odległości do 250 m znajduje się zabudowa wyższa, wówczas wysokość zabudowy wyznaczona zostaje przez wysokość istniejących budynków,
- zachowanie odległości nie większej niż 750 m od inwestycji mieszkaniowej do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej 6 m² na 1 mieszkańca,
- odległość od przystanku komunikacyjnego nie większą niż 500 m, z wyłączeniem osiedli: Skolwin, Stołczyn, Załom, Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo, Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce, Klucz-Żydowce, gdzie inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 700 m,
- odległość inwestycji mieszkaniowej od szkoły podstawowej nie większą niż 750 m, oraz nie więcej niż 1500 m w osiedlach Skolwin, Stołczyn, Załom, Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo, Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce, Klucz-Żydowce.

Ponadto przyjęto zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) wskaźniki miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów. Przyjęte wskaźniki ustalone zostały w zależności od położenia inwestycji w jednej z trzech stref parkowania określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

Zgodnie z ustawą gmina może również określić obowiązek zapewnienia dostępu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej do sieci ciepłowniczej, co zostało określone w projekcie uchwały na obszarach, na których warunki techniczne sieci i porozumienie z dostawcą energii cieplnej na to pozwalają.

Przyjęte parametry i wskaźniki zabudowy spełniają warunki określone ustawą oraz zostały wyznaczone w oparciu o uwarunkowania występujące na terenie miasta Szczecin.