

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2018 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku

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 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 19 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. Uchwała określa lokalne standardy urbanistyczne obowiązujące w mieście Białymstoku wyłącznie dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik - rysunek przedstawiający granice stref miasta, dla których obowiązują różne wskaźniki miejsc postojowych i różne odległości od przystanku komunikacyjnego.

§ 2. Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących:

1) maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej od:

a) przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym:

- w przypadku stref I i II - 300 m,
- w przypadku strefy III - 500 m,

b) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej - 750 m,

c) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej - 750 m;

2) maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² - 750 m;

3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków objętych inwestycją mieszkaniową - 7;

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 pkt 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;

5) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- lokalizowanej w strefie I: minimum 1,0 na jeden lokal mieszkalny,
- lokalizowanej w strefie II: minimum 1,1 na jeden lokal mieszkalny,
- lokalizowanej w strefie III: minimum 1,2 na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 na jeden lokal w budynku mieszkalnym,

c) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, szkół, przedszkoli, placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432.

- lokalizowanych w strefie I: minimum 10 na 100 zatrudnionych,
 - lokalizowanych w strefie II: minimum 15 na 100 zatrudnionych,
 - lokalizowanych w strefie III: minimum 20 na 100 zatrudnionych,
- d) dla obiektów działalności kulturalnej (teatry, kina, sale koncertowe, sale wystawowe, muzea):
- lokalizowanych w strefie I: minimum 10 na 100 miejsc,
 - lokalizowanych w strefie II: minimum 20 na 100 miejsc,
 - lokalizowanych w strefie III: minimum 25 na 100 miejsc,
- e) dla obiektów sportu i rekreacji oraz obiektów gastronomicznych:
- lokalizowanych w strefie I: minimum 5 na 100 miejsc/użytkowników,
 - lokalizowanych w strefie II: minimum 15 na 100 miejsc/użytkowników,
 - lokalizowanych w strefie III: minimum 20 na 100 miejsc/użytkowników,
- f) dla placówek opieki zdrowotnej (przychodnie):
- lokalizowanych w strefie I: minimum 4 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - lokalizowanych w strefie II: minimum 8 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - lokalizowanych w strefie III: minimum 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- g) dla obiektów handlowych:
- lokalizowanych w strefie I: minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - lokalizowanych w strefie II: minimum 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - lokalizowanych w strefie III: minimum 25 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 6) dla realizacji inwestycji mieszkaniowej niezbędne jest zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.

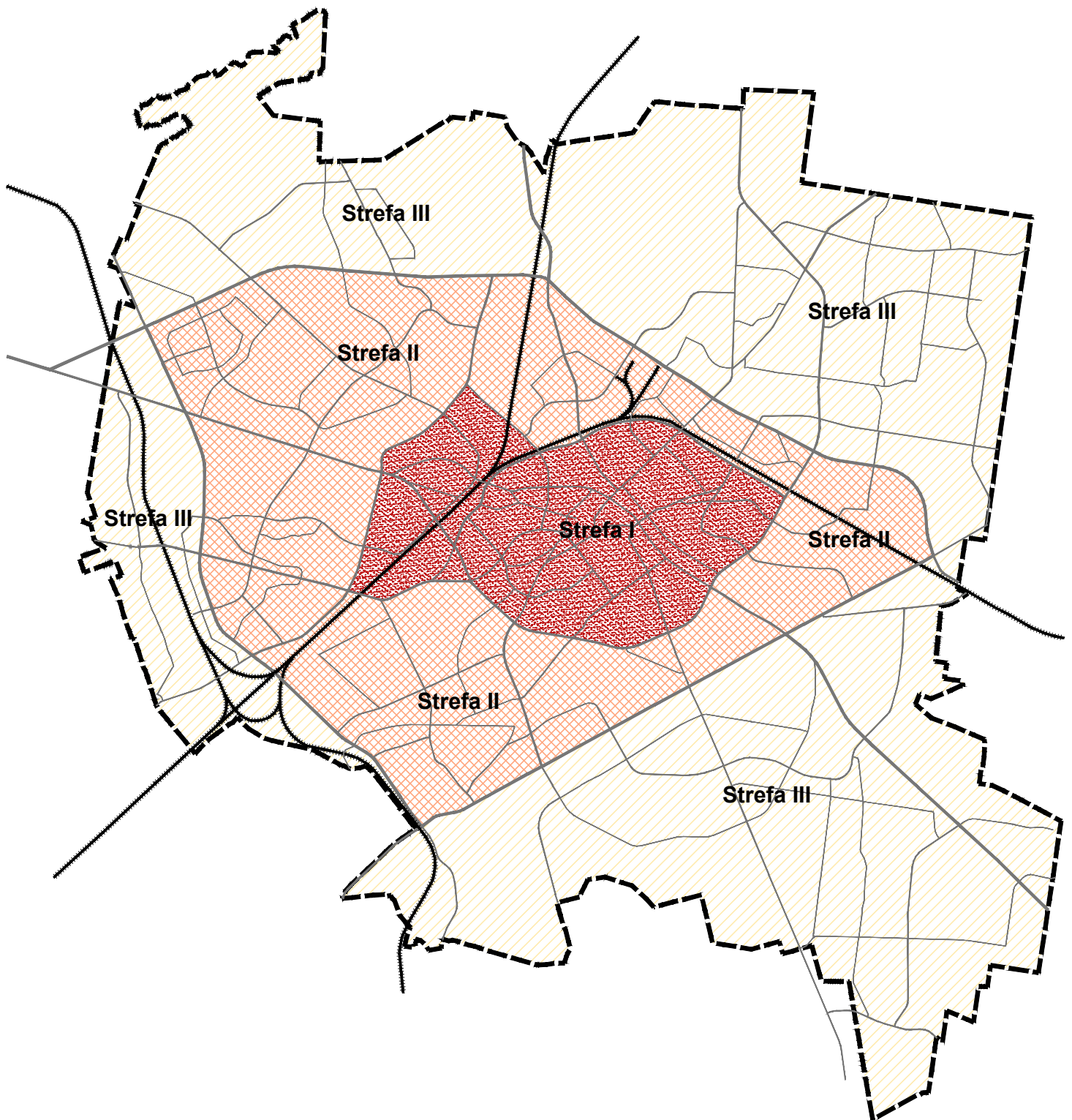
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Lukasz Prokorym

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Białystok
z dnia 2018 r.



Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 19 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), zgodnie z którym rada gminy może określić lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, o których mowa w ww. ustawie, zwanej dalej ustawą.

Ustawodawca ustalił w ustawie standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych obowiązujące dla całego kraju, dopuszczając jednocześnie możliwość ustalenia własnych standardów uwzględniających lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. Należy jednak podkreślić, że ustawodawca ograniczył do 50 % zakres zmian w stosunku do regulacji ustawowych, zatem w niektórych przypadkach pełne dostosowanie standardów urbanistycznych do polityki planistycznej miasta nie będzie możliwe.

Miasto Białystok od wielu lat w różnych opracowaniach planistycznych kształtuje własną politykę w zakresie standardów urbanistycznych, m.in. takich jak: wysokość zabudowy, polityka parkingowa, dostęp do komunikacji publicznej czy zapewnienie dostępu do publicznych usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych oraz ogólnodostępnych terenów zieleni i wypoczynku.

W związku z powyższym parametry ustawowe wymagają dostosowania do lokalnych uwarunkowań i reguł, w zakresie dopuszczonym przepisami ustawy.

Zmniejszenia wymaga przede wszystkim wysokość zabudowy jaka jest możliwa przy realizacji inwestycji mieszkaniowych. Maksymalna wysokość budynków ustalona ustawowo na poziomie 14 kondygnacji może skutkować bowiem powstawaniem chaosu w tych rejonach miasta, gdzie przestrzeń jest zdominowana przez znacznie niższą zabudowę, a także może być przyczyną powstawania konfliktów społecznych.

Polityka przestrzenna miasta przewiduje, że w niektórych rejonach miasta mogłaby powstać zabudowa wyższa. Jednak z uwagi na konieczność utrzymania ładu przestrzennego, w tym ochronę widoków i panoram, przy lokalizowaniu budynków wysokich standardem powinny być ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany wartości ustawowych wymagają także wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych. Analiza danych statystycznych dotyczących urodzeń w Białymstoku wykazuje, że liczba dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym w ciągu najbliższych lat stanowić będzie odpowiednio około 5 % i 10 % mieszkańców miasta. W związku z tym ustawowe wartości (3,5 % i 7 %) nie gwarantują zapewnienia wystarczającej dostępności tego rodzaju usług dla mieszkańców nowo realizowanych inwestycji mieszkaniowych.

Podobnie ustawowe odległości inwestycji mieszkaniowych od szkół i przedszkoli (1500 m) powinny być zmniejszone w dostosowaniu do polityki prowadzonej przez miasto. Bliskość placówek oświatowych zapewnia nie tylko wygodne życie, ale także ogranicza powstawanie wzmożonego ruchu pojazdów w okresach szczytów komunikacyjnych.

Zmiany wymagają także ustawowe standardy dotyczące dostępności transportu publicznego (500 m od przystanku komunikacyjnego), ponieważ są niższe, niż realizowane w polityce miejskiej.

Dodatkową kwestią wymagającą uregulowania jest liczba miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w dostosowaniu do reguł stosowanych w uchwalonych planach miejscowych czy projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku.

Wymóg lokalizowania inwestycji mieszkaniowych w pobliżu sieci ciepłowniczej wpłynie na ograniczenie emisji pyłów i szkodliwych gazów, w konsekwencji utrzymania odpowiedniej jakości powietrza w mieście.

Ustalone w uchwale standardy urbanistyczne mają być stosowane wyłącznie w postępowaniach wynikających z ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zatem nie mogą stanowić podstawy do sporządzania opracowań planistycznych czy projektów decyzji o warunkach zabudowy.

Zadaniem przedmiotowej uchwały jest dostosowanie standardów urbanistycznych do lokalnych uwarunkowań, co powinno zmniejszyć negatywne skutki lokalizowania zabudowy mieszkaniowej z pominięciem stosowania zasad określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.