

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie
miasta Katowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 19 ust. 1-3 w związku z art. 17 ust. 4, 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. W uchwale Nr XVIII/311/25 Rady Miasta Katowice z dnia 24 lipca 2025 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Katowice (Dz. Urz. Woj. Ślą. z 2025 r., poz. 4688), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 po pkt 5 dodaje się:

a) pkt 6 w brzmieniu:

„6) 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, w odległości nie większej niż 750 m;”,

b) pkt 7 w brzmieniu:

„7) liczba kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, budynków objętych inwestycją mieszkaniową, nie może być wyższa niż 7 kondygnacji nadziemnych;”,

c) pkt 8 w brzmieniu:

„8) określa się liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wynoszącą co najmniej:

a) 1,25-krotności liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej,

b) 0,8-krotności liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej.”.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

Uzasadnienie

Korzystając z uprawnień wynikających z art. 19 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195, z późn. zm.) – dalej: *specustawa mieszkaniowa*, Rada Miasta Katowice w dniu 24 lipca 2025 r. podjęła uchwałę Nr XVIII/311/25 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Katowice, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w dniu 29 lipca 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Sla. z 2025 r., poz. 4688) - dalej: *LSU*. Z chwilą wejścia w życie LSU tj. z dniem 13 sierpnia 2025 r. utraciła moc uchwała Nr VIII/140/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Katowice.

Z uwagi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 21 sierpnia 2025 r. dotyczące ww. uchwały Rady Miasta Katowice nr XVIII/311/25 z dnia 24 lipca 2025 r., jak również z uwagi na zmianę przepisów specustawy mieszkaniowej, które weszły w życie w dniu 22 sierpnia 2025 r., zasadna wydaje się konieczność zmiany LSU polegającej na dodaniu stosownych zapisów w zakresie odległości inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej od terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu, w zakresie liczby kondygnacji budynków objętych inwestycją mieszkaniową oraz w zakresie niezbędnej ilości miejsc postojowych dla potrzeb inwestycji mieszkaniowej, co zostało szczegółowo przedstawione poniżej.

Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.1.76.2025 z dnia 21 sierpnia 2025 r. Wojewoda Śląski stwierdził nieważność uchwały Nr XVIII/311/25 Rady Miasta Katowice z dnia 24 lipca 2025 r. w części zawartej w § 1 pkt 3 i 4 tj. w zakresie minimalnej odległości inwestycji mieszkaniowej do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², oraz w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków objętych inwestycją mieszkaniową.

W uzasadnieniu do rozstrzygnięcia Wojewoda Śląski wskazał, że zgodnie z brzmieniem przepisu art. 17 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, standardy określają odległość terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wyłącznie od inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, a nie od każdej inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 2 specustawy mieszkaniowej, inwestycją mieszkaniową jest nie tylko budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25, ale również budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10. W zakresie wysokości inwestycji mieszkaniowej (§ 1 pkt 4 LSU) Wojewoda wskazał, że przepis lokalnych standardów w powiązaniu z ustawowymi standardami, może być interpretowany w dwojaki sposób: pierwszy jako ustalający maksymalną wysokość dla każdej inwestycji mieszkaniowej wynoszącą 7 kondygnacji nadziemnych lub ewentualnie drugi, zgodnie z którym Rada Miasta maksymalną wysokość uchwaliła wyłącznie odnosząc się do wysokości wskazanej w art. 17 ust. 6 pkt 2, a nie do wysokości wskazanej w art. 17 ust. 7 specustawy mieszkaniowej zgodnie, z którym jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W związku z powyższym, niniejszy projekt uchwały przewiduje dodanie, w § 1 LSU punktów 6 i 7, zawierających stosowne zapisy, uwzględniające ww. zastrzeżenia Wojewody Śląskiego.

Z kolei zaproponowane dodanie do LSU stosownych zapisów w zakresie niezbędnej ilości miejsc postojowych dla potrzeb inwestycji mieszkaniowej, spowodowane zostało wejściem w życie w dniu 22 sierpnia 2025 r. ustawy z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1077). Na mocy przepisów art. 10 ww. ustawy z dnia 25 lipca 2025 r., uchylone zostały: pkt 2 w art. 17 w ust. 4a oraz pkt 2 w art. 17 w ust. 4d specustawy mieszkaniowej, w których to punktach określono niezbędną ilość miejsc postojowych dla inwestycji mieszkaniowych. Równocześnie na mocy przepisów art. 10 ww. ustawy z dnia 25 lipca 2025 r., zmieniono brzmienie ust. 3 w art. 19 specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 19 ust. 3 specustawy mieszkaniowej „W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.)”.

Wobec powyższego oraz w świetle aktualnych zapisów LSU, w których nie określono niezbędnej liczby miejsc postojowych dla inwestycji mieszkaniowych, niniejszy projekt uchwały przewiduje dodanie w § 1 LSU

punktu 8, w którym określa się minimalną liczę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,25-krotności liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej oraz 0,8-krotności liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Zaproponowany wskaźnik stanowiący 1,25-krotności liczby mieszkań koresponduje ze średnią wartością wskaźnika miejsc postojowych ustalonego, dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarze Katowic, który wynosi około 1,23. Jednakże w sposób szczególny ustalono ten wskaźnik dla obszaru zabudowy śródmiejskiej, z uwagi na specyfikę tej zabudowy oraz istniejącą infrastrukturę transportu publicznego, która skoncentrowana jest w obszarze śródmieścia. Zaproponowany wskaźnik stanowiący 0,8-krotności liczby mieszkań uwzględnia ograniczone możliwości realizacji parkingów terenowych oraz garaży podziemnych w zabudowie kwartałowej charakterystycznej dla ścisłego śródmieścia, jednocześnie wpisuje się w ogólną tendencję ograniczania ruchu samochodowego w śródmieściu oraz uwzględnia dostępność środków transportu publicznego.

Uwzględniając powyższe uzasadnione jest dokonanie zmiany uchwały NR XVIII/311/25 Rady Miasta Katowice z dnia 24 lipca 2025 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Katowice poprzez podjęcie uchwały zmieniającej.

Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.