

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2025 r.

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 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 19 w związku z art. 17 ust. 2, 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. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Katowice, realizowanych w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 250 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 285);
- 2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 750 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;
- 3) inwestycję mieszkaniową 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;
- 4) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych;
- 5) określa się 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.).

§ 2. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji towarzyszących na terenie miasta Katowice realizowanych w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) określa się liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej:
 - a) dla obiektów działalności kulturalnej, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, obiektów sportu i rekreacji, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
 - b) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego - minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
- 2) określa się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy - Prawo energetyczne.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 4. Traci 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.

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

Uzasadnienie

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) – dalej: ustawa. Zakres przedmiotowej ustawy określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W art. 17 ustawy zostały określone standardy lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, między innymi określono maksymalne odległości terenu, na którym planuje się lokalizację inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, określono także minimalną liczbę miejsc postojowych, jak również ilość kondygnacji nadziemnych inwestycji mieszkaniowej.

W myśl art. 19 ustawy, standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie odległości lub liczby kondygnacji, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 oraz w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2. W lokalnych standardach urbanistycznych, rada gminy może określić liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej większe niż określone w art. 17 ust. 4a pkt 2 lub art. 17 ust. 4d pkt 2 lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.). Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

Korzystając z uprawnień wynikających z art. 19 ustawy, Rada Miasta Katowice w dniu 30 maja 2019 r. podjęła uchwałę nr VIII/140/19 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Katowice - dalej: LSU. Poruszając się w ramach ustawowych kompetencji, Rada określiła parametry w zakresie minimalnej odległości zabudowy mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, maksymalnej liczby kondygnacji budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wskaźnika miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów oraz w zakresie wymogu dostępu do sieci ciepłowniczej.

Po sześciu latach obowiązywania LSU, a co za tym idzie stosowania ich w praktyce, zasadna wydaje się konieczność zoptymalizowania standardów w zakresie wskaźnika miejsc postojowych jak również uporządkowania niektórych postanowień LSU z uwagi na szereg zmian ustawowych, o czym szczegółowo poniżej.

1. Niezbędna liczba miejsc postojowych, maksymalne odległości terenu od infrastruktury.

Określony w obecnie obowiązujących LSU wskaźnik, wyznacza liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, niezależnie od miejsca lokalizacji inwestycji, w ilości 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny budynku objętego inwestycją, przy czym wskaźnik ten dla inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej winien być powiększony o 30 % wymaganej liczby miejsc parkingowych, z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne. Innymi słowy, dla inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych należy zapewnić 1,95 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny niezależnie od lokalizacji terenu, na którym planowana jest taka inwestycja.

Obowiązujące obecnie przepisy ustawy nakładają wymóg zapewnienia miejsc parkingowych, zgodnie z którym dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5 - krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 4a pkt 2 ustawy), a dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 4d pkt 2 ustawy).

Konfrontując powyższy wymóg dotyczący niezbędnej liczby miejsc postojowych określony w LSU, z wymogami ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarze Katowic, zauważalny jest wyraźny brak spójności w tym zakresie. W konsekwencji wymagania co do niezbędnej ilości miejsc postojowych znacznie się różnią w zależności od tego, który akt prawa miejscowego jest stosowany, tzn. czy ustalana jest lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na podstawie ustawy i stosowane są LSU, czy też udzielane jest pozwolenie na budowę w oparciu o ustalenia planu miejscowego.

Po przeanalizowaniu ustaleń obowiązujących planów miejscowych dotyczących niezbędnej liczby miejsc postojowych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stwierdzono iż minimalny wskaźnik miejsc

postojowych nie przekracza 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny (dalej jako: mp/lm) w obowiązujących planach miejscowych, w tym ustalono go na 1,5 mp/lm w 23 planach miejscowych, na 1,25 mp/lm w 15 planach miejscowych, jak również 1,00 mp/lm w 27 planach miejscowych. Średnia wskaźnika ustalona w planach miejscowych wynosi 1,23 mp/lm.

Biorąc powyższe pod uwagę, jako uzasadnione zdaje się być twierdzenie, iż ustalone ustawowo wymagania w tym zakresie wydają się zdecydowanie bardziej adekwatne, wykazując spójność ze wskaźnikami ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych. Kierunek ten jest również zgodny z przyjętą polityką, w tym zakresie, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice, która opiera się na zasadzie minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego. Potwierdzeniem realizowania przyjętego kierunku jest aktualny stan rozwoju transportu publicznego, w tym powstałe centra przesiadkowe: Brynów, Ligota, Zawodzie jak również rozwijającą się sieć ścieżek rowerowych.

Rozważając zasadność dokonania zmiany w tym zakresie poprzez podjęcie nowej uchwały, należy również wspomnieć o konsekwencjach wynikających ze zbyt wysoko ustalonego wskaźnika miejsc postojowych, który to przekłada się w sposób bezpośredni na zwiększenie powierzchni przeznaczonych na potrzeby parkowania, tzn. powierzchni utwardzonych w formie parkingów terenowych lub powierzchni garaży wraz z dojazdami i powierzchniami manewrowymi. W związku z koniecznością zapewnienia większych powierzchni na te cele, zwiększa się prawdopodobieństwo, iż tego typu obiekty będą stanowiły przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.). Niezależnie od powyższego, zwiększanie ponad uzasadnione potrzeby powierzchni parkingowych wiąże się również ze zmniejszeniem zdolności danego terenu do zatrzymywania i magazynowania wody. Dotyczy to także garaży podziemnych, z tzw. stropodachem zielonym, którego możliwości retencyjne są nieporównywalnie mniejsze niż możliwości gruntu rodzimego. Należy również podkreślić, że ograniczenie liczby aut w mieście to jedno z podstawowych działań na rzecz lepszego stanu środowiska. Zatem ograniczenie miejsc postojowych, w szczególności w centrum miasta, znajduje swoje uzasadnienie.

Jednoczesne określenie w projekcie uchwały zmniejszonych, maksymalnie w stosunku do wartości ustawowych, odległości terenu, na którym planuje się lokalizację inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego, od szkoły podstawowej oraz od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, umożliwi ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych wyłącznie na terenach, które mają zapewniony optymalny dostęp do wyżej wymienionej infrastruktury, co dodatkowo przemawiać będzie za odstąpieniem od zwiększenia niezbędnej liczby miejsc postojowych ponad wartości ustawowe.

Z uwagi na to, iż przepisy ustawy nie określają wymagań w zakresie niezbędnej ilości miejsc postojowych na potrzeby inwestycji towarzyszących, o których mowa w art. 2 pkt 3 ustawy, jednocześnie umożliwiając określenie ich w LSU (na podstawie art. 19 ust. 3 w związku z art. 20), zasadne jest, aby określić wymagania w tym zakresie jako swego rodzaju punkt wyjścia, stanowiący rozsądne minimum. Przedstawione w projekcie uchwały wskaźniki, tj. 1 lub 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej można uznać jako wymogi typowe w świetle obowiązujących planów miejscowych.

2. Pozostałe ustalenia projektu uchwały.

2.1 Ilość kondygnacji nadziemnych

Na podstawie art. 19 ust. 2 pkt 1 ustawy, w projekcie uchwały określono, iż budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych, tym samym wysokość ta jest mniejsza o 50% w stosunku do określonej w ustawie wysokości wynoszącej 14 kondygnacji nadziemnych.

Rozważając zasadność powyższego ograniczenia wysokości do 7 kondygnacji nadziemnych wzięto pod uwagę, przepis art. 17 ust. 7 ustawy, 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. Wobec powyższego, ograniczenie wynikające z projektu uchwały nie wykluczy możliwości ustalenia lokalizacji wyższej zabudowy mieszkaniowej niż 7 kondygnacji nadziemnych, ale wyłącznie w sąsiedztwie wysokiej zabudowy. Jednocześnie

nie będzie możliwe ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która nadmierną wysokością w sposób ewidentny naruszałaby ład przestrzenny.

2.2 Obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej

Na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy, w projekcie uchwały wskazano obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.). Ciepło sieciowe stanowi rozwiązanie zalecane szczególnie na potrzeby budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania z uwagi na lokalizację źródła ogrzewania poza lokalami mieszkalnymi. Ponadto jest to rozwiązanie niezawodne, w porównaniu z indywidualnymi systemami ogrzewania, ekologiczne oraz ekonomiczne pod względem kosztów użytkowania dla odbiorcy indywidualnego.

2.3 Pozostałe różnice projektu uchwały w stosunku do obowiązujących postanowień LSU

W porównaniu z obowiązującymi LSU, nie określono w projekcie uchwały odległości do przedszkola, z uwagi na wygaśnięcie tego przepisu z mocy prawa.

Również nie określono obowiązku zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla rowerów, z uwagi na brak stosownych regulacji w ustawie, które określałyby wymóg zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów. Należy wskazać iż zgodnie z przepisami § 98a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225, z późn. zm.), stanowiącego rozporządzenie wykonawcze do ustawy Prawo budowlane, od 1 sierpnia 2024 r. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zapewnia się stosowne pomieszczenie na potrzeby przechowywania rowerów.