

Projekt

z dnia 18 czerwca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 25 czerwca 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Wieliszew

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) oraz art. 19 ust. 1 i 3 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 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy Wieliszew:

- 1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 z późn. zm.).
- 2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od:
 - a) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;
 - b) od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.
- 3) 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. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 1500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.
- 4) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne.
- 5) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową, znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 2 kondygnacje nadziemne, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.
- 6) określa się liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
 - a) min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
- 7) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla inwestycji o której mowa w pkt 6) lit. b) należy powiększyć o 10 % z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne.
- 8) określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi części budynków mieszkalnych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową dla:
 - a) działalności kulturalnej – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
 - b) działalności opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;

- c) działalności edukacyjnej – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
 - d) działalności wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – 2 miejsca parkingowe na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
 - e) działalności opieki zdrowotnej – 2 miejsca parkingowe na gabinet;
 - f) działalności sportu i rekreacji – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników, jednak nie mniej niż 10 miejsc parkingowych;
 - g) inne przeznaczenie na działalność handlową lub usługową – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.
- 9) określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej - min. 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej.
- 10) określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi części budynków mieszkalnych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową dla:
- a) działalności kulturalnej – 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
 - b) działalności opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
 - c) działalności edukacyjnej – 20 miejsc parkingowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 20 miejsc parkingowych;
 - d) działalności wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – 2 miejsca parkingowe na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
 - e) działalności opieki zdrowotnej – 1 miejsce parkingowe na gabinet;
 - f) działalności sportu i rekreacji – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników, jednak nie mniej niż 10 miejsc parkingowych;
 - g) inne przeznaczenie na działalność handlową lub usługową – 3 miejsca parkingowe na 100 m², jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

UZASADNIENIE

Przyjęta przez Sejm 5 lipca 2018 r. ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dopuszcza realizację inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią obowiązujące prawo miejscowe na terenie Gminy Wieliszew.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: *inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego*. Rada Gminy, przy rozstrzygnięciu wniosku, musi zatem kierować się zapisami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew", a także standardami wynikającymi z ustawy "O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących".

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Rada Gminy może określić, w drodze uchwały stanowiącej prawo miejscowe, lokalne standardy urbanistyczne (LSU).

Stosowanie standardów z „Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”, odbiegających od standardów polityki przestrzennej Gminy Wieliszew może doprowadzić do zakłócenia ładu przestrzennego. Zaproponowane przez ustawodawcę parametry, wskaźniki i zasady są niewystarczające dla zachowania spójności urbanistycznej i architektonicznej Gminy Wieliszew. Stąd konieczność ich doprecyzowania, w dopuszczonym ustawą zakresie.

Celem przyjęcia LSU dla Gminy Wieliszew jest ograniczenie negatywnych skutków lokalizowania zabudowy na podstawie przepisów ustawy, która mogłaby w sposób nieprzewidywalny naruszać ustalenia polityki przestrzennej Gminy Wieliszew oraz zawartą w niej równowagę interesów publicznych i prywatnych.

Rada gminy może dokonać korekty zapisanych w ustawie parametrów odległości, liczby kondygnacji oraz wskaźników procentowych. Zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 19 ustawy, ograniczenie to nie może różnić się o więcej niż 50% od wskaźników określonych w ustawie.

LSU zaproponowane w niniejszej uchwale uszczegóławiają wskaźniki oraz parametry nowej zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.