

UCHWAŁA Nr ____/____/2019
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia _____ 2019 r.

**w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych
na terenie gminy Michałowice**

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 ze zmianami) oraz art. 19 ust. 1-3 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) uchwała się co następuje:

§ 1.

Określa się lokalne standardy urbanistyczne na terenie gminy Michałowice:

- 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 ze zmianami);
- 2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od:
 - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 14 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
 - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7 % 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 w odległości nie większej niż 1500 m;
- 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 liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt 4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.
- 6) określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowo-garażowe na lokal, a dla wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowo-garażowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie więcej niż 2 miejsca parkingowe na lokal;
 - b) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej należy powiększyć o min. 6% z przeznaczeniem na miejsca ogólnodostępne.

§ 2.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.
2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Michałowice.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Michałowice

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) – tzw. „lex deweloper”. Przepisy art. 7 tej ustawy umożliwiają wprowadzanie inwestycji mieszkaniowych różnej intensywności (w tym zabudowy wielorodzinnej) pod warunkiem niesprzeczności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, bez względu na ustalenia planu miejscowego. Dotyczy to wszystkich terenów rolnych (nie dotyczy gruntów leśnych Ls) o niechronionych klasach gleb, czyli RIV, RV, RVI, łąki, pastwiska, sady, nieużytki, itp. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy jedynie terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są tam realizowane.

Wniosek o wydanie zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej jest składany do Wójta Gminy, jednak ostateczną decyzję w formie uchwały podejmuje Rada Gminy. Rada ma na to 60 dni. Może jednak odmówić wydania zgody na ustalenie lokalizacji wnioskowanej inwestycji, o ile zachodzą przesłanki wymienione w ustawie, czyli propozycja nie jest zgodna z ustalonymi w art. 17 i 18 ustawy „lex deweloper” standardami urbanistycznymi działającymi na terenie całego kraju. Ustawodawca pozostawił jednak gminom możliwość dostosowania ich części w drodze uchwały, która będzie stanowiła akt prawa miejscowego. Przedstawiany Radzie Gminy projekt uchwały przyjmuje następujące standardy urbanistyczne lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych:

- 1) odległość od przystanku komunikacyjnego nie większa niż 500 m (zmniejszenie z 1000 m);
- 2) odległość nie większa niż 1500 m (zmniejszenie z 3000 m) od:
 - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 14% (zwiększenie z 7%) liczby mieszkańców planowanej inwestycji mieszkaniowej,
 - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% (zwiększenie z 3,5%) liczby mieszkańców planowanej inwestycji mieszkaniowej;
- 3) odległość dostępu do terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu to nie więcej niż 1500 m (zmniejszenie z 3000 m);
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i towarzyszących to nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemnych (zmniejszenie z 4 kondygnacji);
- 5) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów niezbędna dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Podjęcie uchwały ma na celu koncentrację zabudowy w wykształconych ośrodkach osiedleńczych, w pobliżu istniejących usług publicznych i komunikacji publicznej w celu zapobieżenia rozpraszaniu zabudowy na otwarte tereny rolne. Poprzez zmniejszenie ilości dopuszczalnych kondygnacji naziemnych budynków pozwoli też na zmniejszenie intensywności ewentualnej zabudowy.