

Uchwała Nr LXVIII/382/2023

Rady Miasta Pionki

z dnia 31 maja 2023 roku

W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Pionki.

Na podstawie art. 19 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.)

Rada Miasta Pionki

uchwała się, co następuje:

- § 1. 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Pionki.
2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:
- 1) w odległości nie większej niż 1200 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1343, z późn. zm.);
 - 2) 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.
3. Zapewnienie dostępu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 3000 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.
4. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż:
- 1) 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 6 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
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 ust. 4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

§ 2. Określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi:

1) inwestycji mieszkaniowej w ilości nie mniej niż:

- a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1,2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) 1 miejsce parkingowe na 25 m² pow. sprzedaży użytkowej dla części budynków przeznaczonych pod działalność handlową i usługową;

2) inwestycji towarzyszącej w ilości:

- a) 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji,
- b) 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA PIONKI

Wojciech Maślanek

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 (obecnie tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 1538 ze zm.) zwana dalej ustawą. Przepisy tej ustawy umożliwiają wprowadzanie inwestycji mieszkaniowych na wszystkie te tereny, dla których taki kierunek zagospodarowania ustalono w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, niezależnie od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Na terenie Miasta Pionki znajdują się takie tereny.

Aktem otwierającym drogę do realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej uchwałą właściwej rady gminy. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Następnie w przypadku gdy ww. wniosek nie spełnia wymogów ustawy wójt (burmistrz, prezydent miasta) wzywa do usunięcia braków formalnych, wskazując termin na ich usunięcie, nie dłuższy jednak niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Następnie wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania wniosku zamieszcza go wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, a jeżeli gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia zamieszczenia. Informację o zamieszczeniu wniosku, wójt (burmistrz, prezydent miasta) podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Następnie wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, a jeżeli gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, powiadamia właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii i uzgodnień. Następnie wójt (burmistrz, prezydent miasta) w ciągu 21 dni zbiera opinie, uzgodnienia oraz uwagi po czym przedkłada radzie gminy projekt wspomnianej wcześniej uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Rada gminy ma 60 dni (a w uzasadnionych przypadkach 90 dni) od dnia złożenia przez inwestora wniosku na ustalenie lokalizacji inwestycji lub jej odmowę, o ile zachodzą przesłanki wymienione w ustawie.

W ustawie określono standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych m.in. w zakresie obsługi w media, odległości od przystanków komunikacyjnych, szkół, które są w stanie przyjąć nowych uczniów w określonej ilości, odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², a także wysokości planowanej zabudowy. Przy czym ustawodawca pozostawił gminom możliwość modyfikacji części tych standardów z zastrzeżeniem, że nie mogą one różnić się więcej niż 50% od wielkości określonych w ustawie. Określenie przez radę gminy lokalnych standardów urbanistycznych następuje w drodze uchwały, która stanowi akt prawa miejscowego.

W niniejszej uchwale wykorzystano możliwość zmiany parametrów o dopuszczone 50% i ustalono lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie miasta Pionki.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA PIONKI
Wojciech Maślanecki