

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 2022 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Ożarów Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 19 ust. 1-4 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), uchwała się, co następuje:

§ 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie gminy Ożarów Mazowiecki:

- 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 2020 r. poz. 1944 i 2400);
- 2)** inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% 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 parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b)** dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 2,5 miejsca parkingowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - c)** dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji,
 - d)** wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej należy powiększyć o min. 10% z przeznaczeniem na miejsca ogólnodostępne.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Ożarów Mazowiecki.

Uzasadnienie

W dniu 22 sierpnia 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 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) 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 przestrzennego 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 Gminy Ożarów Mazowiecki znajdują się takie tereny.

Dokumentem 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. W przypadku gdy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wójt (burmistrz, prezydent miasta) przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

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 przyjmuje dla Gminy Ożarów Mazowiecki następujące standardy urbanistyczne lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych:

- 1) inwestycje mieszkaniowe mogą powstawać w odległości nie większej niż 500 m, od przystanku komunikacyjnego (zamiast 1000 m jak określono w ustawie);
- 2) inwestycje mieszkaniowej mogą powstać w odległości nie większej niż 1500 m (zamiast 3000 m jak określono w ustawie) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% (zamiast 7% jak określono w ustawie) planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;

3) pozostawiono wskaźnik powierzchni urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ilości 4 m² na mieszkańca, a odległość ich dostępu zmniejszono z 3000 m do 1500 m;

4) obniżono wysokość budynków mieszkalnych z 4 do 2 kondygnacji nadziemnych i jednocześnie zmniejszono z 500 m do 250 m obszar umożliwiający zwiększenie tej wysokości o ile znajdują się w nim budynki wyższe niż 2 kondygnacje;

5) określono liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Intencją ustalenia w niniejszej uchwale lokalnych standardów urbanistycznych jest przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy oraz preferowanie jej koncentracji w wykształconych jednostkach osadniczych. Zaostrzenie wymagań ustawowych zmniejsza także obszar potencjalnego sytuowania zabudowy niezgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w znaczącym stopniu pokrywają obszar gminy. Ustalenie wysokości zabudowy na poziomie 2 kondygnacji ma na celu zharmonizowanie potencjalnych inwestycji mieszkaniowych z przeważającą na terenie gminy zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W trosce o kształtowanie ładu przestrzennego, ewentualne zwiększanie tej wysokości powinno być zarezerwowane dla obszarów wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w uchwale normatywy parkingowe mają za zadanie zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania na terenach ewentualnych inwestycji mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.