

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

**z dnia ..... 2023 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 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) oraz art. 19 ust. 1-4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553 i 803) 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 m<sup>2</sup>. 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 50% wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;
- 6)** określa się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
  - a)** dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – wynoszącą co najmniej 2,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej, przy czym minimum 20% miejsc postojowych realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej mają stanowić miejsca ogólnodostępne,
    - dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - wynoszącą co najmniej 3 ogólnodostępne miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych funkcji.
  - b)** dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej poza obszarem zabudowy śródmiejskiej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – wynoszącą co najmniej 2,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej, przy czym minimum 20% miejsc postojowych realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej mają stanowić miejsca ogólnodostępne,
    - dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - wynoszącą co najmniej 3 ogólnodostępne miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych funkcji.

§ 2. Uchyla się uchwałę Nr LV/503/22 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 4. 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 28 czerwca 2022 r. Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjęła uchwałę Nr LV/503/22 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Ożarów Mazowiecki. Rada Miejska skorzystała w niej z przyznanego jej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej ustawą „lex deweloper”) uprawnienia do modyfikacji części standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych m.in. w zakresie odległości od przystanków komunikacyjnych, szkół, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, a także wysokości planowanej zabudowy oraz określenia ilości miejsc postojowych na terenie planowanej inwestycji.

W dniu 12 maja 2023 r. weszła w życie nowelizacja przepisów ustawy „lex deweloper” wprowadzona ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. poz. 803). Nowelizacja ta zwiększyła ilość przypadków, w których można lokalizować inwestycje mieszkaniowe sprzecznie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy o tereny na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także tereny na których zlokalizowany jest budynek biurowy. Wspomniana powyżej zmiana ustawy „lex deweloper” określiła także minimalne wskaźniki udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na obszarach inwestycji mieszkaniowej oraz minimalnej liczby miejsc postojowych w rozróżnieniu na inwestycje lokalizowane na obszarach zabudowy śródmiejskiej i poza nimi przy czym ustawodawca dopuścił możliwość zwiększenia liczby miejsc postojowych przez radę gminy w standardach urbanistycznych.

Dotychczasowe lokalne standardy urbanistyczne w gminie Ożarów Mazowiecki określały liczbę miejsc postojowych dla inwestycji mieszkaniowych, ale nie rozróżniały ich w zależności od położenia względem obszaru zabudowy śródmiejskiej, a zatem uznano że obecnie obowiązujące lokalne standardy urbanistyczne wymagają uaktualnienia.

Przeprowadzono również analizę orzecznictwa sądowo-administracyjnego w zakresie ustalania lokalnych standardów urbanistycznych. Z wykonanej analizy wynika, że w lokalnych standardach urbanistycznych istnieje możliwość ograniczenia o 50% wysokości budynków objętych inwestycją wyznaczonej w trybie art. 17 ust. 7 ustawy „lex deweloper” tj. na podstawie otaczającej zabudowy.

Mając na uwadze powyższe, w stosunku do obecnie obowiązujących lokalnych standardów urbanistycznych, wprowadza się następujące zmiany:

-uaktualnia się i dostosowuje do znowelizowanych przepisów określenie minimalnej liczby miejsc postojowych,

-ogranicza się o 50% wysokość budynków ustalaną na podstawie otaczającej zabudowy.

Ponadto w uchwale zaktualizowano podstawy prawne oraz obowiązujące dzienniki ustaw.

Z uwagi na zakres wprowadzanych zmian proponuje się przyjęcie nowej uchwały w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych zastępującej obecnie obowiązującą.