

Projekt

Przygotował: Dariusz Iwańczyk

**UCHWAŁA NR LXXIII/.../24
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU**

z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Grójec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami¹⁾) 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 2024 r. poz. 195) Rada Miejska w Grójcu uchwała co następuje:

§ 1. Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych, realizowanych w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, na terenie Gminy Grójec:

- 1) budynki objęte inwestycją nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) dopuszcza się wyższe budynki, 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 3, wówczas maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza połowa wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;
- 3) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny, przy czym nie mniej niż 15 % wymaganej liczby miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej należy przeznaczyć na parkowanie ogólnodostępne w poziomie terenu;
- 4) określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych należących do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową w ilości 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i dotyczy inwestycji mieszkaniowych dla których wnioski złożono po wejściu jej w życie.

¹⁾Zmiany opublikowano w Dz.U. z 2023r, poz.572, poz. 1463 i poz. 1688

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących określa uproszczoną procedurę realizacji inwestycji mieszkaniowych spełniających warunki określone w art.2 tej ustawy. Inwestycje mieszkaniowe oraz inwestycje towarzyszące mogą być realizowane nawet jeśli nie są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa zawiera standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, niektóre z parametrów zróżnicowano w zależności od wielkości miast (do 100 000 mieszkańców i powyżej 100 000 mieszkańców).

Jednocześnie ustawa umożliwia gminie określenie lokalnych standardów urbanistycznych w których może zmienić niektóre parametry ustawowe nie więcej niż 50% oraz wprowadzić dodatkowo obowiązek zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Rada Miejska w latach 2019 - 2022 podjęła 17 uchwał w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych obejmujących 26 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w których planowano od 1541 do 1846 lokali mieszkalnych.

Analiza standardów określonych w ustawie oraz przykładów realizacji inwestycji przez okres obowiązywania ustawy wykazała, że nie są one racjonalne w wielu przypadkach dla gminy Grójec. Część inwestycji w oparciu o ustawowe standardy rodzi szereg zagrożeń, prowadzących do konfliktów funkcjonalnych w przestrzeni oraz konfliktów społecznych i gospodarczych.

Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych przyczyni się do bardziej racjonalnego zagospodarowania terenów w przypadku inwestowania na podstawie ww ustawy jako alternatywy dla planów miejscowych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.