

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCZU

z dnia 25 lutego 2019 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.<sup>1)</sup>) 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) Rada Miejska w Grójcu uchwala 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) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1 000 m od przystanku komunikacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym,
- 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 lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
- 4) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i 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:
- 5) budynki objęte inwestycją nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne
- 6) jeżeli na terenie objętym wnioskiem, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza budynki przekraczające liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt 5, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznaczają ustalenia planu;
- 7) 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 5, wówczas maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;
- 8) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 40 m<sup>2</sup> a dla lokali większych 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny,
- 9) 20 % wymaganej liczby miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej należy przeznaczyć na parkowanie ogólnodostępne:
- 10) określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów w ilości 1 miejsce na lokal mieszkalny budynku objętego inwestycją,

<sup>1)</sup>Zmiany opublikowani w Dz.U. z 2018 r., poz. 1000; poz. 1349; poz. 1432; poz. 2500

- 11) 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 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych funkcji i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal,
- 12) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 8, 9, 10 i 11 należy lokalizować na terenie nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
- 12) dla realizacji inwestycji mieszkaniowej w mieście Grójcu niezbędne jest zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne .

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

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Grójec.

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

*Projekt Burmistrza Gminy i Miasta Grójec*

*Przetworzył Dariusz Iwańczyk-Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska*

## Uzasadnienie

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) 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 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). Standardy określone w ustawie nie zawierają wskaźników wymaganych miejsc parkingowych. Jednocześnie ustawa umożliwia gminie określenie lokalnych standardów urbanistycznych w których może zmienić parametry ustawowe nie więcej niż 50% oraz wprowadzić dodatkowo liczbę miejsc parkingowych lub obowiązek zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Na przełomie roku wpłynęły 4 wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie ww ustawy.

Proponowane standardy urbanistyczne uwzględniają specyfikę miasta i gminy oraz pozwolą na racjonalne ograniczenie przesadzonych zamierzeń deweloperów.

W stosunku do standardów ustawowych proponuje się:

·pozostawienie ustawowej wymaganej odległości inwestycji od przystanku komunikacji- 1000 m,

·zmniejszenie o 50% wymaganych odległości inwestycji od:

szkoły do 1500 m, przedszkola do 1500 m, urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji do 1500 m,

·maksymalną wysokość budynku określono na 4 kondygnacje, wyższe dopuszczono w przypadku jeśli wynika to z ustaleń planu miejscowego lub w promieniu 250 m (zmniejszono z ustawowego 500m) istnieje wyższy budynek.

Dodatkowo wprowadzono wskaźniki parkingowe i niezbędność zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej.