

Projekt

z dnia 13 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 21 lutego 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie gminy Czerwonak

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432, poz. 2500) oraz art. 19 ust. 1 i 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na podstawie przepisów 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).

§ 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:

1. 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016, poz. 2435);

2. 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;

3. 1500 m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

§ 3. 1. 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.

2. Zapewnienie dostępu, o którym mowa w ust. 1, następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 1500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

§ 4. 1. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż dwie kondygnacje nadziemne.

2. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową, o której mowa w ust. 1, znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej dwie kondygnacje, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

§ 5. 1. Określa się wskaźnik co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej.

2. Określa się wskaźnik co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej.

§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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), zwana dalej ustawą, wprowadza narzędzie ustalania zgody na realizację inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących. Przedmiotem inwestycji może być budowa, zmiana sposobu użytkowania lub przebudowa, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne, o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, a także części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi. Art. 17 ustawy wyznacza standardy urbanistyczne dla zabudowy realizowanej na podstawie nowych przepisów. Zgodnie z art. 19 ustawy rada gminy może określić, w drodze uchwały, lokalne standardy urbanistyczne. Celem przyjęcia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Czerwonak jest ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków lokalizowania zabudowy na podstawie przepisów ustawy, która mogłaby naruszać ustalenia polityki przestrzennej Gminy. W ramach ustawowych kompetencji, rada gminy może dokonać korekty zapisanych w ustawie standardów - w tym m.in. wymaganych parametrów odległości, czy maksymalnych liczby kondygnacji. Ograniczenie to nie może różnić się o więcej niż 50% od przyjętych ustawą standardów urbanistycznych. Lokalne standardy urbanistyczne, określone w uchwale, uszczegóławiają i zmniejszają maksymalne wartości wskaźników umożliwiających realizację takich inwestycji, a także obniżają dopuszczalne parametry dla zabudowy.

Określone w uchwale lokalne standardy urbanistyczne mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach prowadzonych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - nie będą stanowiły podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.