

**UCHWAŁA NR XVI/198/20
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 27 lutego 2020 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Suchy Las

Na podstawie art. 19 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 ze zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwala, 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 ze zm.), na terenie Gminy Suchy Las.

§ 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 2019 r. poz. 2475 ze zm.);
- 2) 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. 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 2 kondygnacje nadziemne.

2. 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 ust. 1, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza połowa liczby kondygnacji najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie, w przypadku nieparzystej liczby kondygnacji z zaokrągleniem w górę do pełnej kondygnacji.

§ 5. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:

- 1) nie mniej niż 2,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2,5 miejsca parkingowego na budynek mieszkalny, w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową.

§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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

Uzasadnienie
do uchwały nr XVI/198/20
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 27 lutego 2020 r.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Rada Gminy Suchy Las, w związku z przyznanymi przez ustawodawcę kompetencjami, wypełniła obowiązek samorządu gminnego, określając politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, poprzez przyjęcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las. Studium oraz 160 aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych na jego podstawie, zapewniają nie tylko ciągłość i integralność polityki przestrzennej gminy, lecz są także gwarantem racjonalności procesu planowania jej rozwoju.

Obowiązująca od 2018 roku ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: specustawa) wprowadziła autonomiczny od systemu planowania przestrzennego tryb udzielania zgody na realizację jednostkowych inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących (w rozumieniu specustawy). Inwestycją mieszkaniową w rozumieniu specustawy jest przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, 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, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac. Inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Przeprowadzona analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wykazała, że zaproponowane przez ustawodawcę w art. 17 specustawy parametry, wskaźniki i zasady mogą okazać się niewystarczające dla zachowania spójności ustaleń polityki przestrzennej Gminy Suchy Las. Stąd konieczność ich skorygowania, w zakresie dopuszczonym przepisami ustawy.

Zgodnie z art. 19 specustawy rada gminy jest uprawniona do określenia, w drodze uchwały stanowiącej prawo miejscowe, lokalnych standardów urbanistycznych. Rada gminy, określając lokalne standardy urbanistyczne, w ramach swoich ustawowych kompetencji, może dokonać korekty zapisanych w ustawie parametrów odległości, liczby kondygnacji oraz wskaźników procentowych. Zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 19 specustawy, ograniczenie to nie może różnić się o więcej niż 50% od przyjętych parametrów ustawowych.

Zasadniczym celem przyjęcia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Suchy Las jest zapewnienie spójności inwestycji mieszkaniowych z konsekwentną i przejrzystą polityką przestrzenną gminy, realizowaną sukcesywnie od kilkadziesiąt lat, w oparciu o specyficzne uwarunkowania lokalne. Przyjęcie lokalnych standardów urbanistycznych pozwoli utrzymać wysoki poziom realizowanych inwestycji mieszkaniowych, z uwzględnieniem odpowiedniej dostępności komunikacyjnej oraz dostępności do infrastruktury technicznej i społecznej.

Ustalone w uchwale lokalne standardy urbanistyczne dotyczące realizacji inwestycji mieszkaniowych mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach wynikających z zapisów specustawy i nie mogą stanowić podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.