

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

z dnia 2020 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy Mosina.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 219 i 471), Rada Miejska w Mosinie uchwała, 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 2020 r. poz. 219), na terenie Gminy Mosina.

§ 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, 1495 i 2493 oraz z 2020 r. poz. 400 i 462);
- 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 minimalną liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości:


- 1) 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) 3 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) 2 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej części budynku przeznaczony na działalność handlową i usługową.

§ 6

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.


Paweł Mielenczyk
RADCA PRAWNY


Z-ca Kierownika
Referatu Planowania
Przestrzennego i Budownictwa
Jan Burzyński


Kierownik
Referatu Planowania
Przestrzennego i Budownictwa
Miłosz Sura

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2020 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy Mosina.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do jej zadań własnych. Rada Miejska w Mosinie, w związku z przyznanymi przez ustawodawcę kompetencjami, wypełniła obowiązki samorządu gminnego, określając politykę przestrzenną, poprzez przyjęcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ten dokument oraz przyjęte na jego podstawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zapewniają nie tylko ciągłość polityki przestrzennej gminy, lecz także są gwarantem transparentności procesu planowania i tym samym rozwoju gminy.

Ustawa z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wprowadza, odrębne od systemu planowania przestrzennego, narzędzie ustalania zgody na realizację jednostkowych inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących, nakładając na radę gminy obowiązek podejmowania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku.

Przedmiotem inwestycji może być proces budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy, 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. Inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Inwestycje te, realizowane na podstawie ustawy, wyłączone są z systemu planowania przestrzennego. Wyłączenie to dotyczy nie tylko możliwości procedowania trybem niezależnym od systemu planowania przestrzennego, lecz także dopuszcza inwestycje sprzeczne z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są obowiązującym prawem miejscowym. Pomimo niedoskonałości systemu planowania przestrzennego, to plan miejscowy, daje rękojmię prawidłowego rozwoju gospodarczego oraz społecznego i jest podstawą do określania przeznaczenia terenu i jego wartości.

Przyjęte przez ustawodawcę w art. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących standardy kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej nie gwarantują zachowania spójności urbanistycznej Gminy Mosina.

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących rada gminy może określić, w drodze uchwały stanowiącej prawo miejscowe, lokalne standardy urbanistyczne. Celem przyjęcia lokalnych


standardów urbanistycznych dla Gminy Mosina jest maksymalne ograniczenie negatywnych skutków lokalizowania zabudowy na podstawie przepisów ustawy, która mogłaby w sposób nieprzewidywalny naruszać ustalenia polityki przestrzennej oraz zawartą w niej równowagę interesów publicznych i prywatnych.

Lokalne standardy urbanistyczne, zawarte w uchwale, uszczegóławiają i zaostrzają wskaźniki oraz parametry nowej zabudowy mieszkaniowej. W uchwale:

- 1) zmniejszono wymaganą minimalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego dla szkoły podstawowej o 50%;
- 2) zmniejszono wymaganą minimalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o 50%;
- 3) zmniejszono dopuszczalną maksymalną liczbę kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz zmniejszono minimalną odległość od istniejącej zabudowy, umożliwiającą zastosowanie większej liczby kondygnacji, o 50%;
- 4) określono wskaźnik normatywu parkingowego dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Ustalone w uchwale lokalne standardy urbanistyczne dotyczące realizacji inwestycji mieszkaniowych mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach wynikających z zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i nie mogą stanowić podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest uzasadnione.


Zup. Burmistrza
Tomasz Łukowiak
Kad. Burmistrza

Z-ca Kierownika
Referatu Planowania
Przestrzennego i Budownictwa


Jacek Burzyński


Kierownik
Referatu Planowania
Przestrzennego i Budownictwa

Miłosz Sura