

**UCHWAŁA NR XXXI/243/20  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 13 sierpnia 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 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 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 m<sup>2</sup>.

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 miejsc parkingowych na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części budynku przeznaczonej 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.

Wiceprzewodniczący Rady

**Dominik Michalak**

## UZASADNIENIE

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 wniosku przez inwestora.

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. Inwestycje 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.

Wiceprzewodniczący Rady

**Dominik Michalak**