

Projekt

z dnia 4 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy Kąty Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U.2018.994 ze zm.) oraz art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1496).

§ 2. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 500m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018r. poz. 317, 650 i 907);

2) w odległości nie większej niż 1500m od:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

2. 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; zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500m.

3. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż:

1) 3 kondygnacje nadziemne w mieście Kąty Wrocławskie,

2) 2 kondygnacje nadziemne poza miastem Kąty Wrocławskie.

4. Jeżeli w odległości nie większej niż 250m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

§ 3. Określa się liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny;

3) dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub na działalność usługową 1 miejsce parkingowe na 25m² powierzchni handlu lub usług.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Pacyna

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496) ustaliła standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych na potrzeby przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wg powyższej ustawy za inwestycję mieszkaniową należy rozumieć 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 wg ustawy części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Dla terenów, którym odpowiada gmina Kąty Wrocławskie, przepisy ustawy wskazują m.in., że:

- inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym,

- inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej oraz od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

- inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonej terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m.

- budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne

- jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa powyżej, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Ustawa ta umożliwiła inne określenie w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie poniższych parametrów:

- odległości lub liczby kondygnacji, które nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów wskazanych w ustawie,

- wskaźników procentowych odnoszących się do szkół i przedszkoli, które nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów wskazanych w ustawie.

Lokalne standardy urbanistyczne mogą również określać liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

W niniejszej uchwale wykorzystano możliwość zmiany parametrów o dopuszczone 50% i ustalono lokalne standardy urbanistyczne w treści wskazanej w par. 2. Ustalono liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w treści par. 3 uchwały.

Niniejsza uchwała stanowi akt prawa miejscowego.