

**UCHWAŁA NR III/19/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Skoki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 19 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta i gminy Skoki:

1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym,

2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 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) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

4) 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>, zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m,

5) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne,

6) 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 pkt 5, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie,

7) na terenie nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa określa się liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej dla samochodów osobowych w liczbie:

- a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
- b) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
- c) 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, jednak nie mniej niż 4 miejsca parkingowe.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Skoki



**Zbigniew Kujawa**



## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1496), zwanej dalej ustawą, rada gminy może określić w drodze uchwały, stanowiącej prawo miejscowe, lokalne standardy urbanistyczne, które zastąpią standardy określone w ustawie.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wprowadza, niezależnie od systemu planowania przestrzennego, możliwość ustalania zgody na realizację inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących.

Inwestycje te, procedowane poza trybem zależnym od systemu planowania przestrzennego, a także sprzeczne z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i rzeczywistymi uwarunkowaniami i kierunkami rozwoju przestrzennego, mogą przyczynić się do konfliktów funkcjonalnych w przestrzeni, dysharmonii zabudowy oraz konfliktów społecznych.

Ustalenie standardów i parametrów urbanistycznych, poprzez niniejszą uchwałę, ma na celu zminimalizowanie ww. zagrożeń. Stąd też wynika konieczność ich ograniczenia w zakresie dopuszczonym ustawą.

Celem uchwały jest bezkolizyjne, wprowadzenie nowych inwestycji w istniejące struktury urbanistyczne miasta i gminy Skoki. Wytyczne zawarte w niniejszej uchwale wynikają z rzeczywistych uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego miasta i gminy Skoki oraz ze standardów i zasad polityki przestrzennej stosowanych w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Przepis ten powoduje, że Rada Miejska Gminy Skoki i Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przy rozstrzyganiu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji, będzie kierować się poza ustalonymi standardami w niniejszej uchwale, także zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ww. ustawy Rada Miejska Gminy Skoki, podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta i gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Skoki wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Lokalne standardy urbanistyczne zaproponowane w uchwale uszczegóławiają i zaostrzają wskaźniki oraz parametry nowej zabudowy mieszkaniowej, określonej w ustawie w następujący sposób:

- 1) zmniejszono wymaganą odległość nowej zabudowy mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego,
- 2) zmniejszono wymaganą odległość nowej zabudowy mieszkaniowej od szkoły podstawowej i przedszkola oraz zwiększono wskaźnik dostępności wolnych miejsc w szkołach podstawowych i przedszkolach,
- 3) zmniejszono wymaganą odległość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od



urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,

4) zmniejszono dopuszczalną maksymalną liczbę kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz zmniejszono minimalną odległość od istniejącej zabudowy,

5) określono miejsce i liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,

6) określono miejsce i liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

Projekt niniejszej uchwały został poddany konsultacjom społecznym w dniach 15.10.2018r. do 30.10.2018r. w celu poznania opinii i uwag organizacji pozarządowych i podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga/opinia do przedstawionego do konsultacji projektu uchwały w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Skoki, złożona przez Towarzystwo Społeczno-Prawne z Wągrowca.

W dniu 3 grudnia 2018r. projekt uchwały został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, która jest organem doradczym w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Po przeanalizowaniu złożonej uwagi/opinii oraz po zapoznaniu się z opinią Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej:

- Nie uwzględniono uwagi/opinii dotyczącej usunięcia par. 1 pkt. 10 projektu uchwały dotyczącego lokalizacji miejsc parkingowych na terenie nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa. Jednocześnie przyjęto proponowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną zapis o następującej treści: „na terenie nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa określa się liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej dla samochodów osobowych w liczbie: a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej, b) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej, c) 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, jednak nie mniej niż 4 miejsca parkingowe”, uznając, iż zapis ten jest prawidłowy. Ustalenia dotyczące miejsc parkingowych dotyczą terenu inwestycji mieszkaniowej, a nie bliżej nieokreślonego terenu.

- Nie uwzględniono uwagi/opinii dotyczącej braku rzetelnego i wyczerpującego uzasadnienia. Organ uznał, iż uzasadnienie uchwały jest dostateczne, a powoływanie się wyłącznie na argument dotyczący szerszych uzasadnień w uchwałach dużych miast, nie może stanowić podstawy do żądania identycznego uzasadnienia.

- Nie uwzględniono uwagi/opinii dotyczącej przeprowadzenia konsultacji społecznych ze wszystkimi mieszkańcami miasta i gminy Skoki. Przepisy ustawy nie wymagają dla ważności podjęcia niniejszej uchwały przeprowadzenia konsultacji. Jednak w celu poznania opinii i uwag organizacji pozarządowych i podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, przeprowadzono konsultacje zgodnie z ww. ustawą, które uznano za wystarczające.

Ustalone w uchwale lokalne standardy urbanistyczne dotyczące realizacji inwestycji mieszkaniowych mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach wynikających z zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496).

Realizacja uchwały nie rodzi skutków finansowych i nie wymaga planowania specjalnych

środków budżetowych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki



**Tadeusz Kłos**

