

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Działdowo**  
**z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych  
na tereniamiasta Działdowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 , poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 19 i 20 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) Rada Miasta Działdowo uchwała, conastępuje:

**§ 1.** 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 t.j.);

2) w odległości nie większej niż 1500 m,od:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej niemniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% 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 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500m.

**§ 2.** 1. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 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 wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

**§ 3.** Dla realizacji inwestycji mieszkaniowej niezbędne jest zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, 685, 650, 1000, 1356, 1637).

**§ 4.** 1. Określa się wskaźnik 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej.

2. Określa się wskaźnik 1,5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej.

3. Określa się wskaźnik 1 miejsca parkingowego dla rowerów na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej.

**§ 5.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

## **Uzasadnienie**

W dniu 22 sierpnia 2018 r. weszły w życie przepisy 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). Zgodnie z art. 19 cytowanej ustawy, samorządy mają możliwość określenia w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych, które zastępują standardy określone w ustawie.

Analiza standardów określonych w ustawie oraz standardów stosowanych zgonie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo wykazała, że proponowane w ustawie ustalenia nie odpowiadają polityce przestrzennej naszego miasta. Plan miejscowy powstaje w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz analizy przestrzenne, środowiskowe, ekonomiczne, własnościowe, demograficzne i finansowe. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wprowadza szereg instrumentów zezwalających na inwestowanie w miejscach i obszarach dotąd przeznaczonych na inne cele. Ustawa dopuszcza niezgodność inwestycji z zapisami planu miejscowego, zezwala na lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na terenach pokolejowych, czy poprzemysłowych.

Rodzi to szereg zagrożeń, prowadzących do późniejszych konfliktów funkcjonalnych w przestrzeni, dysharmonii zabudowy oraz konfliktów społecznych i gospodarczych. Ustalenie standardów i parametrów urbanistycznych, poprzez niniejszą uchwałę, ma na celu zminimalizować ww. zagrożenia.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.