

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Działdowo**  
**z dnia ..... 2026 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z 2026 r. poz. 1436, 252) 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 2025 r. poz. 1754) Rada Miasta Działdowo uchwala, co następuje:

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

- 1) w odległości nie większej niż 850 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym;
- 2) w odległości nie większej niż 2000 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % 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 2000 m.

**§ 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.

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

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

**§ 5.** Traci moc uchwała nr XLVII/397/18 Rady Miasta Działdowo z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Działdowo.

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

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

## Uzasadnienie

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - specustawa mieszkaniowa (tzw. "lex deweloper"), ma na celu ułatwienie proceduralne postępowań inwestycyjnych dotyczących realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz towarzyszącej jej zabudowy usługowej. Ustawa określa szereg standardów urbanistycznych, które inwestor musi uwzględnić planując realizację inwestycji. Ustawa daje także możliwość gminom na wprowadzenie własnych lokalnych standardów urbanistycznych, w określonym ustawą zakresie, które mają na celu dostosowanie charakteru zabudowy do zabudowy istniejącej przy jednoczesnym zoptymalizowaniu warunków parametrycznych przyszłej inwestycji.

Rada Miasta Działdowo przyjęła uchwałę nr XLVII/397/18 w dniu 15 listopada 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Działdowo. W dniu 7 grudnia 2020 r. została podjęta uchwała nr XXIV/210/20 wprowadzająca zmianę w parametrze dotyczącym ilości miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej. Od roku 2020 specustawa mieszkaniowa została wielokrotnie zmieniona, co spowodowało nieaktualność części zapisów przedmiotowej uchwały Rady Miasta Działdowo. W związku z koniecznością wprowadzenia aktualizacji lokalnych standardów urbanistycznych, celem dostosowania ich do obecnie obowiązujących przepisów prawa, należy podjąć przedmiotową uchwałę.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały