

**Uchwała Nr 95/VII/2019**  
**Rady Miasta Ciechanów**  
**z dnia 25 kwietnia 2019 r.**

**w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 19 ust. 1 - 3 i art. 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 Ciechanów uchwala, co następuje:

§ 1 Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie miasta Ciechanów w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się 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 z późn. zm.);
- 2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od:
  - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
  - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;
- 3) 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;
- 4) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) 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 § 1 pkt 4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;
- 6) ustala się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
  - a) dla budynków mieszkalnych – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla części budynków mieszkalnych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla działalności handlowej i usługowej realizowanej w ramach samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> i o powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową nie przekraczającej

20% powierzchni użytkowej mieszkań – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wymaganą liczbę miejsc parkingowych, o której mowa w § 1 pkt 6 lit. a, należy powiększyć o nie mniej niż 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne;

7) miejsca parkingowe, o których mowa w § 1 pkt 6 należy lokalizować na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja mieszkaniowa.

§ 2 Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji towarzyszących realizowanych na terenie miasta Ciechanów w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1) inwestycję towarzyszącą lokalizuje się 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 z późn. zm.);

2) budynki objęte inwestycją towarzyszącą nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją towarzyszącą znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w § 2 pkt 2, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją towarzyszącą wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;

4) ustala się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej:

a) dla obiektów działalności kulturalnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli oraz szkół – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde 100 dzieci,

c) dla placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) dla obiektów sportu i rekreacji – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,

e) dla innych, w tym obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

5) miejsca parkingowe, o których mowa w § 2 pkt 4 należy lokalizować na terenie nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja towarzysząca.

§ 3 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

**/-/ Krzysztof Leszczyński**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 19 i art. 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 Ciechanów może w drodze uchwały określić lokalne standardy urbanistyczne, które zastępują standardy określone w powyższej ustawie.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących umożliwia realizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Planowana inwestycja nie może być sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ww. ustawa określa standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ich analiza wykazała, że zachowane w niezmienionej formie mogą być niekorzystne dla miasta Ciechanów i umożliwić powstawanie inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących na obszarze całego Ciechanowa, co mogłoby doprowadzić do chaotycznego rozprzestrzeniania się zabudowy.

W związku z powyższym, mając na celu dążenie do kształtowania zwartych miejskich struktur osadniczych oraz zapewnienie odpowiedniego standardu obsługi obecnych i nowych mieszkańców miasta proponuje się:

- zmniejszenie maksymalnej odległości od przystanków komunikacyjnych,
- zmniejszenie maksymalnej odległości od szkół podstawowych i przedszkoli,
- zmniejszenie maksymalnej odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu,
- zwiększenie wymogów dotyczących liczby miejsc jaka musi zostać zapewniona w przedszkolach i szkołach podstawowych w rejonie inwestycji mieszkaniowej,
- obniżenie maksymalnej wysokości budynków,
- obniżenie odległości, w jakiej mogą się znajdować, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej określoną w lokalnych standardach urbanistycznych liczbę kondygnacji, określające maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową,
- ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla inwestycji.

Tak ustalone lokalne standardy urbanistyczne mają na celu koncentrację zabudowy w już wykształconych ośrodkach osiedleńczych w pobliżu istniejących usług publicznych i komunikacji publicznej oraz zapobieżenie rozpraszaniu zabudowy na otwarte tereny rolne.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*/-/ Iwona Kowalczyk*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA