

Uchwała Nr 702/LXX/2023

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 24 sierpnia 2023 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 2023 r. poz. 40) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.), 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1343 ze zm.);
- 2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 2000 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 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 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) liczbę miejsc postojowych realizowanej inwestycji mieszkaniowej, o których mowa w art. 17 ust. 4a pkt 2 lub art. 17 ust. 4d pkt 2 ustawy, należy powiększyć o nie mniej niż 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne.

§ 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1343 ze 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) liczbę miejsc postojowych realizowanej inwestycji towarzyszącej, o których mowa w art. 17 ust. 4a pkt 2 lub art. 17 ust. 4d pkt 2 ustawy, należy powiększyć o nie mniej niż 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne.

§ 3. Traci moc uchwała nr 95/VII/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia standardów urbanistycznych na terenie Miasta Ciechanów.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/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, Rada Miasta Ciechanów w drodze uchwały nr 95/VII/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r., określiła lokalne standardy urbanistyczne, które zastąpiły standardy określone w powyższej ustawie. Zmiana ta miał uniemożliwić powstawanie inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących na obszarze całego Ciechanowa, co mogłoby doprowadzić do chaotycznego rozprzestrzeniania się zabudowy.

Jednocześnie uwzględniając, iż na mocy art. 18 ustawy z 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o krajowym zasobie nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1309), w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wprowadzono następujące zmiany:

- wykreślono możliwość regulowania kwestii dotyczącej odległości planowanej inwestycji mieszkaniowej od przedszkola, jak i regulacji odnoszącej się do udziału % planowanej liczby mieszkańców, w zakresie zapewnienia wychowania przedszkolnego,
- uregulowano kwestie minimalnej liczby miejsc postojowych inwestycji mieszkaniowej i nie ma potrzeby wprowadzania jej odrębną uchwałą,

w aktualnie przedstawionym projekcie uchwały pominięto w/w regulacje.

Ponadto, ustalono iż regulacja dotycząca odległości inwestycji od szkoły podstawowej (maksymalnie 1500 m) może za nadto ograniczać potencjalne inwestycje. Niniejszym proponuje się dopuszczenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 2000 m od szkoły podstawowej.

Mając na celu dążenie do kształtowania zwartych miejskich struktur osadniczych oraz zapewnienie odpowiedniego standardu obsługi obecnych i nowych mieszkańców miasta proponuje się utrzymanie pozostałych uchwalonych przez Radę Miasta Ciechanów w 2019 regulacji ujętych w lokalnych standardach urbanistycznych.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

Krzysztof Leszczyński