

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia ..... r.

**w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie  
Gminy Piaseczno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 19 ust. 1-3 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 Miejska w Piasecznie uchwała co następuje:

**§ 1.**

Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy Piaseczno:

1. inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości od przystanku komunikacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz.U z 2017 r. poz. 2136 ze zm.) nie większej niż:

a) 500 m. na terenie Gminy Piaseczno;

2. inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, nie większej niż:

a) 1500 m. na terenie Gminy Piaseczno;

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

a) 1500 m. na terenie Gminy Piaseczno;

4. inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i 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:

a) 1500 m. na terenie Gminy Piaseczno;

5. budynki objęte inwestycją nie mogą być wyższe niż:

a) 4 kondygnacje na terenie miasta Piaseczna,

b) 2 kondygnacje na terenie gminy Piaseczno, poza terenem wskazanym w lit. a) powyżej ;

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 ust. 1 pkt 5), wówczas maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;

7. określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:

- 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej lokalu do 60 m<sup>2</sup>,

- 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup>;

8. wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej w mieście Piasecznie należy powiększyć o 10 % z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne:

9. określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych należących do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową w ilości 3 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych funkcji i nie mniej niż 2 mp.;

10. miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1 pkt 7-9 należy lokalizować na terenie nieruchomości na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa.

11. dla realizacji inwestycji mieszkaniowej w mieście Piasecznie 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 ze zm.).

## § 2.

Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji towarzyszących na terenie Gminy Piaseczno:

1. 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 ze zm.).

2. zapewnienia miejsc parkingowych (mp), niezbędnych do obsługi inwestycji towarzyszącej w ilości:

a) dla obiektów działalności kulturalnej min. 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3 i przedszkoli 3 mp- 4 mp/100 dzieci i jednocześnie nie mniej niż 4mp.,

c) dla szkół 3 mp- 4 mp/100dzieci i jednocześnie nie mniej niż 4 mp.,

d) dla placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy min. 2 mp/10 uczestników,

e) dla placówek opieki zdrowotnej min. 8 mp/10 gabinetów,

f) dla obiektów sportu i rekreacji min. 15 mp/100 widzów lub użytkowników,

g) dla terenów zieleni urządzonej min. 2 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenów,

h) dla innych, w tym przeznaczonych na działalność handlową lub usługową min. 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 3 mp.

## § 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

## § 4.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno.

## § 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta i gminy Piaseczno.

Zgodnie z art. 19 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), zwana dalej ustawą, rada gminy może w drodze uchwały określić lokalne standardy urbanistyczne, które zastępują standardy określone w ustawie.

Analiza standardów określonych w ustawie wykazała, że nie są one, dla miasta i gminy Piaseczno, pożądanymi standardami w zakresie dostępu do szkół podstawowych, przedszkoli, urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji i sportu oraz zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych jak i dostępu do sieci ciepłowniczej projektowanych inwestycji.

Celem uchwały jest bezkonfliktowe wprowadzanie nowych inwestycji w struktury urbanistyczne miasta i gminy oraz umożliwienie mieszkańcom zaspokajania codziennych potrzeb, tzn. zapewnienia podstawowych usług i miejsc spędzania wolnego czasu blisko domu.

W związku z powyższym w stosunku do standardów określonych w ustawie w zakresie dostępu do infrastruktury społecznej i transportowej proponuje się:

- zmniejszenie maksymalnej drogi dojazdu do przedszkoli i szkół podstawowych wraz ze zwiększeniem wymogów określających liczbę miejsc w przedszkolach i szkołach dla dzieci, które zamieszkają w inwestycji mieszkaniowej realizowanej w trybie ustawy.
- zmniejszenie maksymalnej drogi dojazdu do przystanku komunikacji,
- zmniejszenie maksymalnej drogi dojazdu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- zmianę maksymalnej wysokości zabudowy, dostosowaną do wysokości zabudowy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.
- zabezpieczenie, na terenie nieruchomości na której realizowana będzie projektowana inwestycja mieszkaniowa, zgodnej ze Studium, ilości miejsc parkingowych,
- realizowanie inwestycji mieszkaniowej na terenach wyposażonych lub przewidywanych do wyposażenia w sieć ciepłowniczą.

Realizacja uchwały nie rodzi skutków finansowych i nie wymaga planowania specjalnych środków budżetowych.

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
GŁÓWNY SPECJALISTA  
*mgr inż. Zygmunt Podgóski*

Z up. Burmistrza  
Miasta i Gminy Piaseczno  
*mgr Daniel Putkiewicz*  
Zastępca Burmistrza

NACZELNIK  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
Miasta i Gminy Piaseczno  
*mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia*