

**UCHWAŁA NR 891/VII/49/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 10 października 2018 r.

**w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy**  
**Konstancin-Jeziorna**

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 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 19 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 r. poz. 1496), Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna 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 2017 r. poz. 2136 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) zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni określonej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 r. poz. 1496) następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m;
- 4) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 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 ust.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 dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
  - a) dla budynków mieszkalnych - nie mniej niż 2,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, o której mowa w pkt 6, należy powiększyć o niemniej niż 30%;
- 8) ustala się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub części budynku przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432

**§ 2.** Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji towarzyszących realizowanych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna 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 2017 r. poz. 2136 z późn. zm.);
- 2) zapewnienie dostępu obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową oraz obiektów służących działalności pożytku publicznego do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni określonej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 r. poz. 1496) następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m;
- 3) budynki objęte inwestycją towarzyszącą nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) 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 ust.1 pkt 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją towarzyszącą wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;
- 5) ustala się liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej:
  - a) obiekty działalności kulturalnej – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) obiekty opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkola oraz szkoły – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 dzieci,
  - c) placówki wsparcia dziennego, dzienne domy pomocy, placówki opieki zdrowotnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych;
  - e) obiekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 6) ustala się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji towarzyszącej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej: obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową;
- 7) ustala się liczbę miejsc parkingowych dla autobusów niezbędnych dla obsługi obiektów działalności kulturalnej, przedszkoli, szkół, obiektów sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na obiekt.

**§ 3.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Cieślowski**

## Uzasadnienie

### **Do uchwały Nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna**

Zgodnie z art. 19 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 r. poz. 1496) Rada Miejska może w drodze uchwały określić lokalne standardy urbanistyczne, które zastępują standardy określone w powyższej ustawie.

Analiza standardów określonych w ustawie wykazała, że nie odpowiadają one pożądanym w gminie Konstancin-Jeziorna, standardom obsługi mieszkańców w zakresie dostępności do przystanków komunikacji zbiorowej, przedszkoli, szkół, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Łączenie funkcji mieszkaniowych z podstawowymi funkcjami miejskimi, umożliwia zaspokojenie codziennych potrzeb z zakresu usług, miejsc pracy oraz rekreacji w bezpośrednim miejscu zamieszkania. Jest to jedno z kluczowych założeń współczesnej myśli urbanistycznej oraz podstawa wspierania niskoemisyjności w planowaniu przestrzennym i zapobiegania tworzeniu się wadliwych monofunkcyjnych struktur przestrzennych. Zaostrzenie wymagań dotyczących odległości od przystanków oraz podstawowych usług miejskich, jest również istotne w świetle prowadzonej zrównoważonej polityki przestrzennej w gminie Konstancin-Jeziorna, dążącej m.in. do ukształtowania zwartych struktur osadniczych i zapobieganiu chaotycznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy.

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

- zmniejszenie maksymalnej odległości od przedszkoli i szkół podstawowych,
- zmniejszenie maksymalnej odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu,
- zmniejszenie maksymalnej odległości od przystanków komunikacji zbiorowej.

W celu zapewnienia wystarczającej podaży miejsc dla dzieci w placówkach oświaty w miejscu zamieszkania, w oparciu o aktualne dane statystyczne dla gminy Konstancin-Jeziorna, zwiększono również wymogi dotyczące liczby miejsc jaka musi zostać zapewniona w przedszkolach i szkołach podstawowych w rejonie inwestycji mieszkaniowej realizowanej w trybie ustawy.

Określona w ustawie maksymalna wysokość zabudowy wynosząca 4 kondygnacje nadziemne, znacząco odbiega od średniej wysokości istniejącej zabudowy w gminie Konstancin-Jeziorna. Umożliwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych o takiej wysokości zabudowy, byłoby wysoce niepożądane z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej, tym bardziej, że ustawa nie nakłada na inwestora obowiązku przeprowadzenia analizy urbanistycznej ani dostosowania wysokości projektowanych budynków do istniejącej zabudowy. Z tego względu, proponuje się zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych.

Ponadto w uchwale zostały uregulowane kwestie liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej.