

**Projekt**

z dnia 18.10.2021 r.  
Zatwierdzony przez Komisję Budżetu i  
Planowania Gospodarczego

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia ..... 2021 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie określenia lokalnych standardów  
urbanistycznych na terenie miasta Mińsk Mazowiecki**

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2021 r., poz. 1538) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 r. poz. 1372), uchwała się, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr II.13.2018 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Mińsk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r., poz. 13192 oraz z 2019 r., poz. 12943), w § 1 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 3 kondygnacje nadziemne;”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, sprawy dotyczące ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej należą do zadań własnych gminy.

Rada Miasta Mińsk Mazowiecki, w związku z przyznanymi przez ustawodawcę kompetencjami, wypełniła obowiązki samorządu gminnego, określając politykę przestrzenną, poprzez uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego, którymi Miasto Mińsk Mazowiecki pokryte jest w 100%. Zapewniają one nie tylko ciągłość polityki przestrzennej miasta, lecz także są gwarantem transparentności procesu planowania rozwoju miasta.

W dniu 22 sierpnia 2018r. weszła w życie ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021r. poz. 1538). Przepis art. 7 tej ustawy umożliwia wprowadzenie inwestycji mieszkaniowych różnej intensywności oraz inwestycji towarzyszących. Inwestycje te, realizowane na podstawie ww. ustawy, wyłączone są z systemu planowania przestrzennego. Wyłączenie to dotyczy nie tylko możliwości procedowania trybem niezależnym od systemu planowania przestrzennego, lecz także dopuszcza inwestycje sprzeczne z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są obowiązującym na terenie miasta prawem miejscowym. Wniosek o wydanie zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej jest składany do Burmistrza Miasta Mińsk Mazowiecki, a ostateczną decyzję w formie uchwały podejmuje Rada Miasta Mińsk Mazowiecki. Rada może odmówić wydania zgody na ustalenie lokalizacji wnioskowanej inwestycji, o ile nie zachodzą przesłanki wymienione w art. 17 ustawy, obowiązujące na terenie całego kraju. Przyjęte przez ustawodawcę w art. 17 standardy kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej nie gwarantują zachowania spójności urbanistycznej i architektonicznej poszczególnych rejonów miasta. Ustawodawca w art. 19 ustawy pozostawił gminom możliwość dostosowania do lokalnych uwarunkowań części parametrów wymienionych w art. 17 w drodze uchwały, która stanowi akt prawa miejscowego. Dlatego też Rada Miasta Mińsk Mazowiecki uchwałą Nr II.13.2018 z dnia 17 grudnia 2018r., zmienioną uchwałą Nr XII.120.2019, określiła lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Mińsk Mazowiecki, wskazując, że budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.

Analiza standardów określonych ww. uchwałami wykazała, że parametr dotyczący maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych, ustalonej na maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne na terenie miasta Mińsk Mazowiecki, nie wynika ze specyfiki miasta, które już w chwili obecnej charakteryzuje się dużą gęstością zaludnienia oraz intensywną zabudową. Zmniejszenie ilości dopuszczalnych kondygnacji naziemnych pozwoli też na zmniejszenie

intensywności ewentualnej zabudowy, wpłynie na spójność z istniejącą zabudową oraz zabezpieczy interesy wspólnoty. Jak stanowi art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372), mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową. Ilekroć w ustawie jest mowa o gminie, należy przez to rozumieć wspólnotę samorządową oraz odpowiednie terytorium (art. 1 ust. 2 ww. ustawy o samorządzie gminnym). Skoro tak, to organy gminy podejmując zastrzeżone do ich kompetencji rozstrzygnięcia winny mieć na uwadze interes prawny mieszkańców gminy – wspólnoty samorządowej, a także stanowisko mieszkańców w kwestiach dotyczących tych interesów. W sprawie liczby kondygnacji ustalonej ww. uchwałami, mieszkańcy miasta Mińsk Mazowiecki wnieśli petycję do Rady Miasta w sprawie zmniejszenia liczby kondygnacji (z 4 na 3 kondygnacje). Dlatego korzystając ze swoich uprawnień oraz wsłuchując się w postulaty mieszkańców podjęliśmy inicjatywę uchwałodawczą w sprawie.

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest zachowanie ładu przestrzennego oraz spójności nowych inwestycji z istniejącą zabudową mieszkaniową, czyli ograniczenie negatywnych skutków lokalizowania zabudowy na podstawie przepisów ustawy, która mogłaby w sposób nieprzewidywalny naruszać ustalenia polityki przestrzennej Miasta oraz zawartą w niej równowagę interesów publicznych i prywatnych. Intencją wprowadzenia zmiany z 4 na 3 kondygnacje jest ochrona dużych jednorodnych obszarów zabudowy jednorodzinnej przed niekontrolowanym wprowadzeniem wysokich budynków wielorodzinnych niszczących ład przestrzenny. Proponowana zmiana dopuszczająca 3 kondygnacje nadziemne dla budynków wielorodzinnych szanuje kontekst zabudowy jednorodzinnej. Celem inicjatywy uchwałodawczej jest również zrównoważony rozwój, ład przestrzenny, porządek urbanistyczny i architektoniczny. Dlatego uznać należy, iż wysokość zabudowy w celu przyporządkowania zabudowie istniejącej, przyczyni się do niedopuszczenia do dewastacji przestrzeni w aspekcie urbanistycznym i funkcjonalnym.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.