



Rzeszów, 2024-01-03

Znak pisma: ORA-O.0003.61.2023.ZDU

Pan

Andrzej Dec

Przewodniczący

Rady Miasta Rzeszowa

W odpowiedzi na interpelację nr 547-20213 dotyczącą wniosków o wydanie zgody na realizację inwestycji mieszkaniowych w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących „Lex deweloper” (Dz.U. z 2021 r., poz. 1538 z późn.zm), uprzejmie informuję:

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) wprowadziła obowiązek opracowania przez gminę planu ogólnego. **W planie ogólnym będą określone obowiązkowo m.in. gminne standardy urbanistyczne.**

Sposób sporządzania planu ogólnego wraz ze standardami urbanistycznymi zostanie sprecyzowany w rozporządzeniach wykonawczych, które ciągle jeszcze nie zostały opublikowane.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 65 ust.1 ustawy zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „*Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie’.*”

Niedawno uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa zawiera szereg uregulowań (standardów) dotyczących zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej np. w zakresie wymaganych odległości od podstawowej infrastruktury społecznej i zieleni urządzonej (tekst Studium, strona 249 i 253). Dla każdego rodzaju zabudowy w obszarze zagospodarowania ustalono także wskaźniki urbanistyczne takie jak: maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną (tekst Studium str.: 220-221, 225-226, 230-231).

Zgodnie z art. 5 ust 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”.

Powyższy przepis daje Radzie Miasta narzędzie do egzekwowania standardów określonych w studium przy inwestycjach realizowanych w oparciu o tzw. Lex deweloper. Rzetelne sprawdzenie zgodności ze Studium (nie tylko w zakresie kierunku zagospodarowania ale wszystkich standardów i wskaźników) powinno z powodzeniem zastąpić gminne standardy urbanistyczne do czasu uchwalenia planu ogólnego.

Z poważaniem,

Prezydent Miasta Rzeszowa

Konrad Fijołek

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) a/a