



Węgrow, 04.10.2024 r.

Rada Miejska Węgrowa

Informacja na temat stanu budownictwa mieszkaniowego oraz perspektyw rozwoju

1. Budownictwo mieszkaniowe na terenie Węgrowa – przeznaczenie terenów

Obowiązujące przepisy prawne pozwalają na realizację inwestycji mieszkaniowych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowelizacja wprowadza m.in. zintegrowany plan inwestycyjny, jako szczególną formę planu miejscowego (docelowo w 2026 r. mająca zastąpić uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej). Do 2026 r. na podstawie dotychczasowych przepisów możliwa jest realizacja inwestycji mieszkaniowych niezależnie od ustaleń planów miejscowych, na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej.

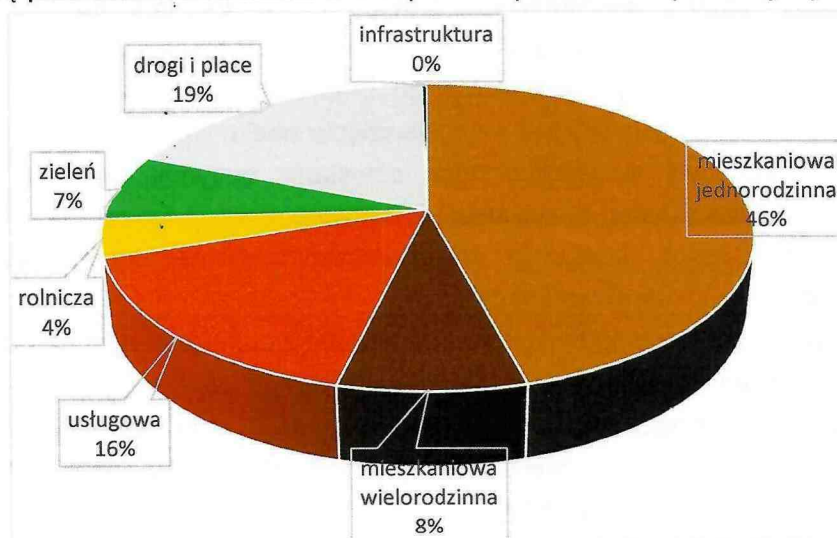
a) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwała Rada Miasta. Stanowią one akty prawa miejscowego. Obecnie w Węgrowie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których przewiduje się tereny mieszkaniowe:

1. Osiedle Północne (pow. 55 ha)
2. Osiedle Glinki (pow. 59,6 ha)
3. Strefa Śródmiejska (pow. 36 ha)
4. Osiedle Polna (2,6 ha)

Tereny mieszkaniowe objęte w/w planami stanowią zarówno własność Miasta Węgrowa, jak i osób fizycznych.

Strukturę przeznaczenia terenów w w/w planach przedstawia poniższy wykres:



b) Decyzje o warunkach zabudowy

Na obszarach nieobjętych planami zagospodarowania, ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje te są wydawane przez Burmistrza na wniosek inwestora, po spełnieniu warunków określonych w ustawie (w tym warunku dobrego sąsiedztwa).

Od 3 stycznia 2022 r. weszły w życie przepisy ułatwiające procedurę budowy budynków do 70 m² zabudowy do celów mieszkaniowych lub rekreacyjnych. Uproszczenie procedury obejmuje m.in. skrócenie czasu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy z 90 na 21 dni. W 2022 r. zostały wydane dwie decyzje na budowę budynków mieszkalnych o pow. zabudowy do 70 m², w 2023 r. nie wpłynęły wnioski na takie inwestycje.

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące decyzji o warunkach zabudowy na budynki mieszkalne wydanych w latach 2018 - 2023 r.



b) „Specustawa” mieszkaniowa

5 lipca 2018 r. Sejm przyjął ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwaną specustawą mieszkaniową.

Jej główne cele to usprawnienie i skrócenie czasu przygotowania inwestycji mieszkaniowych, poprzez ograniczanie barier administracyjno-prawnych, do niezbędnego minimum (w założeniu z 5 lat do roku), a także określenie standardów urbanistycznych wymaganych wobec tych inwestycji.

Ustawa dotyczy inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Inwestycją mieszkaniową, w rozumieniu ustawy, jest przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstanie budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub co najmniej 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Inwestycją mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Inwestycją towarzyszącą stanowi natomiast przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę obiektów, które mają służyć obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej. Zalicza się tu m.in.: budowę dróg publicznych, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek opieki zdrowotnej, obiektów sportu i rekreacji.

Inwestycje mieszkaniowe będą mogły być realizowane niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że będą one zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Art. 5, ust. 3).

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej będzie następować w drodze uchwały rady gminy, po konsultacjach społecznych. Na podjęcie uchwały rada gminy będzie miała 60 dni od złożenia przez inwestora wniosku (z możliwością wydłużenia tego terminu o dodatkowe 30 dni).

Na dzień sporządzenia niniejszej informacji do Urzędu Miejskiego w Węgrowie nie wpłynął żaden wniosek w trybie tej ustawy.

c) Zintegrowany plan inwestycyjny

Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od 2026 r. nową formą planu miejscowego będzie zintegrowany plan inwestycyjny. Będzie on uchwalany przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron. Docelowo zastąpi uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jednak narzędzie to będzie można wykorzystać do ustalenia przeznaczenia terenu również dla wszystkich rodzajów inwestycji.

2. Budownictwo mieszkaniowe - perspektywy

Na terenie Miasta Węgrowa rozwija się głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Jednak w ostatnim czasie można zaobserwować w mieście coraz większą liczbę inwestycji dotyczących budownictwa wielorodzinnego. Oprócz oddanego do użytku w 2024 r. bloku komunalnego przy ulicy Szerokiej, powstały też budynki wielorodzinne będące inwestycjami prywatnymi lub Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasanka”. W 2024 r. zostały wydane kolejne pozwolenia na budowę bloków, tj. przy ul. 11 Listopada oraz na Osiedlu Glinki.

W związku ze złym stanem technicznym części mieszkaniowego zasobu, Miasto Węgrów również ma na uwadze dalsze inwestowanie w komunalne budownictwo mieszkaniowe, w tym lokale socjalne. Podjęte zostaną działania w kierunku pozyskiwania środków na ten cel.

Przygotował:
Wydział GPN

BURMISTRZ
Paweł Marchela