Burmistrz Łomianek
05-092 Łomianki, ul. Warszawska 115
tel. 022 768 63 01, fax. 022 768 63 02

Łomianki, dnia 13 marca 2020 roku

BRM.0003.18.2020

Pan Janusz Skonieczny

Radny Rady Miejskiej

w Łomiankach

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 2 marca 2020 roku informuję, że konieczność wyznaczenia miejsc parkingowych przy budynku określa rozdział 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Według § 18, zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych nie reguluje jednak kwestii liczby miejsc parkingowych. W kolejnym punkcie tego rozporządzenia, jego twórcy odsyłają do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan określa dokładnie, jaki procent powierzchni przeznaczonej na inwestycję musi zajmować parking – w przypadku obiektów handlowych - lub ile miejsc parkingowych powinno przypadać na jedno mieszkanie. Jest to indywidualna kwestia władz danej miejscowości. Wskaźniki miejsc parkingowych mogą się różnić nawet między osiedlami w obrębie jednego miasta, zwykle przyjmuje się jednak, że powinno to być minimum 120 miejsc postojowych na 100 mieszkań. Natomiast jeśli nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W celu otrzymania pozwolenia na budowę, deweloper musi zatem uwzględnić w projekcie budowlanym liczbę oraz lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z wytycznymi określonymi w decyzji o warunkach zabudowy. Niezależnie od brzmienia zapisu w decyzji WZ, przy jego interpretacji (poza literalnym odczytaniem) należy mieć na uwadze przeważający aktualnie w orzecznictwie sądów administracyjnych pogląd, zgodnie z którym:

„Nie ma podstaw prawnych do twierdzenia, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy powinna precyzyjnie określać maksymalną czy minimalną liczbę miejsc parkingowych. Przepis art. 54 pkt 2 lit. c u.p.z.p. nie precyzuje sposobu określania ilości miejsc parkingowych dla nowych inwestycji i nie ma w obowiązującym systemie prawnym żadnego przepisu szczególnego, który nakazywałby wskazanie określonej liczby miejsc parkingowych w zależności od planowanego sposobu zagospodarowania terenu. Przepisami takimi nie są też z pewnością oba ustępy § 18 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Określenie konkretnej liczby i sposób urządzenia miejsc postojowych następuje na etapie późniejszym - tworzenia projektu budowlanego (w postępowaniu o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę)". Jeśli nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ponadto informuję, że orientacyjny koszt budowy jednego miejsca postojowego utwardzonego (kostka, bitum, ażur) - zgodnie z nowymi przepisami miejsce postojowe winno mieć powierzchnię nie 21,6m² tylko 12,5m² (wymiary 2,5m x 5m), to około 120 zł/netto za 1m² (nowe obrzeże, podbudowa z kruszywa, podsypka i nawierzchnia). Wykonanie 1 miejsca postojowego 12,5m2 to koszt 1.500 zł netto, do tego koszt projektu stałej organizacji ruchu (w zależności od złożoności i zakresu projektu - ceny w przedziale od około 2.000 netto w górę). Następnie, odpowiednie oznakowanie (w zależności od ilości znaków i słupków - jeden słupek 2,5m wys. x 50 zł netto = 125zł netto plus znak D-18 600x600 z mocowaniem 115 zł netto). Łączna kwota wykonania miejsca wraz z oznakowaniem 3.740zł netto czyli 4.600zł brutto bez odwodnienia, które w niektórych przypadkach może okazać się konieczne (podane ceny z umów UM Łomianki z 2019r.). Wszystkie miejsca postojowe muszą być utwardzone. Informuję, że wybudowanie chodnika z przeznaczeniem dla ruchu pieszego to stawka około 90zł za m².

Odnośnie kosztów utrzymania, Urząd nie jest w stanie ich określić, ponieważ wpływa na nie zbyt wiele czynników (np. częstotliwość czyszczenia, wymiany uszkodzonych znaków i słupków, częstotliwość wystąpienia potrzeby przeprowadzenia remontów brukarskich, stawki podatków itp.).

Burmistrz Łomianek

Małgorzata Żebrowska-Piotrak

[podpisano elektronicznie]