



W P Ł Y N Ę Ł O
BIURO RADY MIASTA
dnia 27.01.2021
podpis

RADA MIASTA SIEDLCE

Wniosek o podjęcie uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach.

Zwracamy się z prośbą o podjęcie przez Radę Miasta Siedlce Uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 18 kondygnacji nadziemnych zlokalizowanej przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach a w zakresie potrzeb parkingowych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług.

Nadmieniamy, iż w dniu 23 listopada 2020 r. wystąpiliśmy do Pana Prezydenta Miasta Siedlce z wnioskiem o podjęcie inicjatywy uchwałodawczej w tej sprawie, który to wniosek został rozpatrzony negatywnie. W związku z powyższym mając na uwadze dalszy dynamiczny rozwój Miasta Siedlce oraz zgodnie z promowanym od kilkadziesiąt lat hasłem „Siedlce miasto przyjazne” na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2020.219) zwracamy się do Rady Miasta Siedlce z prośbą o podjęcie Uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o trzech bryłach nadziemnych, o wysokości 18 kondygnacji nadziemnych, z lokalami usługowymi zlokalizowanymi w poziomie parteru jednej bryły budynku, z garażem podziemnym wielostanowiskowym znajdującym się na dwóch kondygnacjach podziemnych budynku oraz miejsc parkingowych na poziomie terenu na działkach o nr 1/167 i 1/168 obręb 121 przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach. Dla obsługi komunikacyjnej inwestycji przewidujemy zastosowanie następujących wskaźników: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług.

Art. 5 ust. 4 w zw. z ust. 3 wskazanej powyżej ustawy jednoznacznie stanowi, inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca może być realizowana niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Powyższa regulacja bezsprzecznie stanowi podstawę prawną w przedmiotowej sprawie. Na terenie planowanej inwestycji znajdowała się część hali wachlarzowej PKP, w której dokonywano napraw i konserwacji taboru kolejowego. Był to więc teren kolejowy, który obecnie takiej funkcji nie posiada.

Zgodnie z art. 17 ust. 6 ww ustawy w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100.000 można budować budynki obejmujące inwestycję mieszkaniową o liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 4. Natomiast art. 17 ust. 7 pozwala wyznaczyć maksymalną wysokość budynków taką samą jak istniejące najwyższe budynki mieszkalne znajdujące się w odległości nie większej niż 500 m od budynku objętego inwestycją mieszkaniową.

Co najważniejsze- art. 19 Ustawy wprowadził możliwość określenia przez gminę w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie liczby kondygnacji, która nie może się różnić o więcej niż 50 % od standardów o których mowa w art. 17 ust. 7, wynikających z maksymalnej liczby kondygnacji istniejących budynków mieszkalnych znajdujących się w odległości nie większej niż 500 m od budynku objętego inwestycją mieszkaniową.

Zastosowanie wskazanych powyżej regulacji prawnych w postępowaniu dotyczącym określenia wysokości inwestycji na działkach o nr 1/167 i 1/168 obręb 121 przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach wyznacza obszar analizy urbanistycznej, w którym znajduje się między innymi budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 12 kondygnacji nadziemnych przy ul. Formińskiego 22, co potwierdza zasadność i zgodność założeń planowanej inwestycji mieszkaniowej z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2020.219)

Z uwagi na położenie nieruchomości w bliskim sąsiedztwie śródmieścia oraz bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego tj. dworca kolejowego i centrum przesiadkowego, zasadne jest określenie współczynnika ilości miejsc parkingowych w stosunku 1/1 na każde mieszkanie. Ponadto takie określenie współczynnika ilości miejsc parkingowych jest konieczne z uwagi na zapisy prawomocnej ostatecznej Decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez Prezydenta Miasta Siedlce w dniu 12 sierpnia 2020 r., znak: PB-RUB.6730.55.2018 ustalającej współczynnik miejsc parkingowych dla przedmiotowej inwestycji:

- części mieszkalnej: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, przy czym nakaz 10 % w ramach miejsc postojowych w formie parkingów terenowych na terenie inwestycji;
- dla części usługowej: minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

Planowany budynek o trzech bryłach nadziemnych i wysokości 18 kondygnacji będzie obiektem reprezentacyjnym i zarazem wizytówką naszego miasta. Jego lokalizacja przy trasie kolejowej z zachodu na wschód, w sąsiedztwie obiektów kolejowych, a także skrzyżowania ulic o planowanym ruchu okrężnym (rondo) polepszy obsługę komunikacyjną, a inwestycja mieszkaniowa w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na płynność komunikacji w rejonie ulicy Rotmistrza Pileckiego. Zrealizowana inwestycja będzie stanowiła dominantę przestrzenną podkreślającą nowoczesny charakter miasta przyjaznego inwestorom, ale przede wszystkim nie będzie oddziaływała negatywnie na tereny sąsiednie.

Wysoki standard architektury oraz nowoczesne formy powstających budynków powodują postępujące nieuchronnie zmiany funkcjonalno-przestrzenne miasta. W Siedlcach jest coraz mniej terenów pod zabudowę, a więc należy dążyć do racjonalnego wykorzystania coraz droższych gruntów przeznaczonych pod inwestycje, budując wyższe, nowoczesne budynki będące najlepszą wizytówką rozwijającego się miasta. W związku powyższym prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku oraz podjęcie przez Radę Miasta Siedlce Uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji stanowiącej wielorodzinny budynek mieszkalny zlokalizowanej przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach jako 18 kondygnacji nadziemnych oraz w zakresie potrzeb parkingowych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług.

z poważaniem
Konstanty Strus

W załączeniu przedkładamy:

- wizualizacje planowanego budynku
- koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji.
- analiza maksymalnej wysokości budynków w promieniu 500 m.
- kserokopia Decyzji o warunkach zabudowy z dnia 12.08.2020 r.
- kserokopia wniosku Przedsiębiorstwa Budowlanego Konstanty Strus z dnia 20.11.2020 r.
- kserokopia odpowiedzi Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 10.12.2020 r.
- kserokopia pisma z dnia 04.01.2021 r. w sprawie uzgodnienia obsługi komunikacyjnej.

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Siedlce

Siedlce, dnia 12.08.2020 r.

PB-RUB.6730.55.2018

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 151 § 1 pkt 2 w zw. z art. 145 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) i art. 39 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713),

w związku z postanowieniem Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 17.02.2020 r. o wznowieniu postępowania w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 05.10.2018 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem w poziomie parteru i z garażem podziemnym oraz budowie parkingu dla samochodów osobowych na poziomie terenu, na działkach nr geod. 1/167 i 1/168 obręb 121, położonych w Siedlcach przy ulicy Pileckiego, znak: PB-RUB.6730.55.2018,

po ponownym rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 24.08.2018 r., uzupełnionego w dniu 31.08.2018 r.,

- 1. uchylam ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 05.10.2018 r., znak: PB-RUB.6730.55.2018 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla cytowanej wyżej inwestycji,**

2. ustalam warunki zabudowy

inwestor: Pan Konstanty Strus
prowadzący działalność gospodarczą pn.:
Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus
Al. K.E.N. 84 lok. 106
02-777 Warszawa

w imieniu, którego działa:
Pan Artur Orlicz-Rabiega

na działkach nr geod.: 1/167 i 1/168 obręb 121, położonych w Siedlcach przy ul. Pileckiego.

I. Rodzaj inwestycji:

- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem w poziomie parteru i z garażem podziemnym,
- budowa parkingu dla samochodów osobowych na poziomie terenu.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności:

1. *Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*

A. DLA CAŁEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA:

- a) funkcja zabudowy – **mieszaniowa wielorodzinna z częścią usługową oraz z towarzyszącym obiektem infrastruktury technicznej;**
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **wskaźnik zabudowy na terenie inwestycji od 0,37 do 0,56;**
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni terenu inwestycji;

B. DLA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI I GARAŻEM W POZIOMIE PARTERU I Z GARAŻEM PODZIEMNYM:

- a) linia zabudowy – **nieprzekraczalna w odległości 8,8 m od krawędzi jezdni ul. Pileckiego;**
- b) szerokość elewacji frontowej (**od strony południowo-zachodniej**) – **od 32,3 m do 85,2 m;**
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (**od strony południowo-zachodniej**) – **34,52 m z tolerancją do -20%;**
- d) geometria dachu – **dach jedno-, dwu- lub wielospadowy, kalenica główna równoległa lub prostopadła do elewacji frontowej (od strony południowo-zachodniej), wysokość głównej kalenicy – 34,52 m z tolerancją do -20%, kąt nachylenia połaci od 0° do 25°;**

C. DLA BUDOWY PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH NA POZIOMIE TERENU:

- a) ze względu na rodzaj inwestycji nie ustala się parametrów określających wielkość i kształt obiektu;

2. *Warunki wynikające z przepisów szczególnych:*

- a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- c) Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 961),
- d) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109 poz. 719 z późn. zm.),
- e) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.),
- f) Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1043),
- g) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247),
- h) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.) – teren inwestycji przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym tj. linii kolejowej nr 2 „Warszawa Zachodnia – Terespol – granica państwa”;

3. *Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*
- a) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219),
 - b) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.),
 - c) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) – zgodnie z §4, do niniejszego przedsięwzięcia, stosuje się przepisy dotychczasowe tj. aktu zastępowanego – Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Dz. U. z 2016. poz. 71 – planowane zamierzenie inwestycyjne nie zostało zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - na podstawie §3 ust. 1, pkt 56, lit. b w/w Rozporządzenia, powierzchnia użytkowa garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby realizowanego przedsięwzięcia, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, nie może przekroczyć 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego;
 - d) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282) – teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską;
4. *Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:*
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową z Przedsiębiorstwem Energetycznym w Siedlcach z dnia 10.08.2018 r.;
 - b) zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków – odpowiednio z sieci wodociągowej i do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach, znak: IT.2210/257/1308/2018 z dnia 20.08.2018 r.;
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach, znak: IT.2210/257/1308/2018 z dnia 20.08.2018 r.;
 - d) zaopatrzenie w paliwo gazowe – nie dotyczy;
 - e) energia cieplna – z sieci ciepłej, zgodnie z umową z Przedsiębiorstwem Energetycznym w Siedlcach Sp. z o.o. z dnia 10.08.2018 r.;
 - f) teren posiada dostęp do drogi publicznej: do ul. Pileckiego (droga gminna);
 - g) wymagana ilość miejsc postojowych na terenie inwestycji:
 - dla części mieszkalnej: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, przy czym nakaz 10% w ramach miejsc postojowych w formie parkingów terenowych na terenie inwestycji;
 - dla części usługowej: minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
5. *Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:*
- a) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - b) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, a w szczególności:

- pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- wprowadzać uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;

6. *Wymagania ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:*

- nie dotyczy;

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji

- oznaczone na załączniku mapowym w skali 1:1000 literami:
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S – A.

UZASADNIENIE

Inwestor: Pan Konstanty Strus prowadzący działalność gospodarczą pn.: Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus, Al. K.E.N. 84 lok. 106, 02-777 Warszawa, w imieniu, którego działa Pan Artur Orlicz-Rabiega, wystąpił w dniu 24.08.2018 r. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

- budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem w poziomie parteru i z garażem podziemnym,
- budowie parkingu dla samochodów osobowych na poziomie terenu.

Inwestycja przewidziana jest do realizacji na działkach nr geod.: 1/167 i 1/168 obręb 121, położonych w Siedlcach przy ul. Pileckiego. Wniosek (uzupełniony w dniu 31.08.2018 r.) zawiera informacje o planowanym przedsięwzięciu, a mianowicie rodzaj i skalę inwestycji oraz propozycję jej usytuowania.

W dniu 05.10.2018 r. wydana została decyzja ustalająca warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. Decyzja stała się ostateczna w związku z nie wniesieniem przez strony postępowania odwołań w terminie przewidzianym przez ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

W dniu 04.02.2020 r. (pismo z dnia 31.01.2020 r.) wpłynął wniosek inwestora – Pana Konstantego Strusa o zmianę w/w decyzji w zakresie obniżenia minimalnej wartości ustalonego przedziału wskaźnika zabudowy z 0,35 do 0,20 oraz zmianie ustalonej szerokości elewacji frontowej z ustalonej wartości „60 m z tolerancją do $\pm 10\%$ ” na przedział „od 11,3 m do 32,3 m”. Inwestor argumentuje powyższe, zmianą koncepcji architektonicznej, w której zrezygnowano z połączenia dwóch brył planowanego budynku na poziomie parteru. Decyzją z dnia 12.03.2020 r. Prezydent Miasta Siedlce odmówił zmiany ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, ze względu na brak uzyskania wymaganych przepisami prawa zgód na zmianę decyzji każdej ze stron postępowania.

Postanowieniem z dnia 17.02.2020 r., Prezydent Miasta Siedlce, działając z urzędu na podstawie art. 145 § 1 pkt. 5 w związku z art. 147 oraz art. 150 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego wznowił niniejsze postępowanie.

Ustalone w/w cytowanej decyzji wymagania (parametry) dla nowoprojektowanej zabudowy zostały oparte na przeprowadzonej przez uprawnioną osobę (Pana arch. Marka Bułaka) analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami obszarze analizowanym. Sposób ustalania w decyzji o

warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiły załącznik do decyzji o warunkach zabudowy i to w oparciu o przeprowadzoną przez Pana arch. Marka Bulaka analizę ustalono maksymalną wysokość projektowanego budynku – 42 m. Ze sporządzonej analizy wynika, iż: „w analizowanym obszarze występuje budynek o analogicznej funkcji, o takiej samej wysokości – budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Formińskiego 22, działka nr geod. 51-17/3”. Budynek tej wysokości stanie się elementem krystalizującym przestrzeń struktury miasta oraz wpływać będzie pozytywnie na jakość przestrzeni miejskiej” (załącznik nr 2A do decyzji z dnia 5 października 2018 r.).

Zlecenie wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektu decyzji o warunkach zabudowy (pismo z dnia 05.09.2018 r.) zobowiązało wykonawcę w sposób precyzyjny i jednoznaczny do „ustalenia parametrów wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz wysokości głównej kalenicy dachu na maksymalną wartość 42 m, o ile wyniknie to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Zlecając sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu uprawnionej osobie **przyjęto, iż dokonała ona opisów wskazanych w niej budynków zgodnie ze stanem faktycznym.**

Prowadząc postępowanie wszczęte na wniosek tego samego inwestora w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym oraz budowie parkingu dla samochodów osobowych na poziomie terenu, przewidzianej do realizacji na tym samym terenie inwestycji – na działkach nr geod. 1/167 i 1/168 obręb 121, położonych w Siedlcach przy ulicy Pileckiego (sygn. PB-RUB.6730.50.2019), inna uprawniona osoba (mgr inż. Maciej Wiszniewski) sporządziła analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a na jej podstawie projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenia dotyczące wysokości budynku przy ul. Formińskiego 22 w Siedlcach były w obu tych analizach odmienne. Zaszła obawa, że w niniejszym postępowaniu zakończonym decyzją ostateczną nr PB-RUB.6730.55.2018 z dnia 05.10.2018 r., doszło do wadliwego ustalenia stanu faktycznego.

Zgodnie z art. 145 § 1 pkt. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli wyjdą na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznanie organowi, który wydał decyzję. Zdaniem tutejszego Urzędu we wznawianym postępowaniu doszło do wadliwego ustalenia maksymalnej wysokości budynków występujących w obszarze analizowanym, a konkretnie wysokości budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Formińskiego 22 (działka nr geod.51-17/3).

Stosownie do wyroku WSA w Lublinie z dnia 13 grudnia 2018 r., II SA/Lu 653/18 wadliwe ustalenia stanu faktycznego stanowi podstawę do wznowienia postępowania. Nowe okoliczności faktyczne dotyczące wysokości budynku przy ul. Formińskiego 22 w Siedlcach stanowią podstawę wznowienia postępowania, gdyż ustalenie to jest istotne dla sprawy, dotyczy przedmiotu sprawy oraz ma wpływ na zmianę treści decyzji w zasadniczych kwestiach. Zgodnie z art. 149 § 2 kpa postanowienie o wznowieniu stanowi podstawę do przeprowadzenia postępowania co do przyczyn wznowienia oraz co do rozstrzygnięcia istoty sprawy.

Opisana sytuacja skłoniła Organ do wznowienia niniejszego postępowania administracyjnego oraz do weryfikacji poprawności i rzetelności przeprowadzonej na jej potrzeby Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a tym samym ustaleń Decyzji o warunkach zabudowy, które wynikają m.in. z wyników wspomnianej analizy.

Po zawiadomieniu stron o wznowieniu niniejszego postępowania administracyjnego (postanowienie Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 17.02.2020 r.), w dniu 24.02.2020 wpłynęło pismo inwestora – Pana Konstantego Strusa (pismo z dnia 21.02.2020 r.), w którym wyraża sprzeciw w stosunku do przedmiotowego wznowienia niniejszej sprawy. Inwestor podnosi, iż fakt podważania zapisów ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy z dnia 05.10.2018 r. jest niedopuszczalny.

Zgodnie z treścią pisma, nieruchomość objęta wnioskiem została nabyta przez inwestora w procedurze przetargu (licytując najwyższą kwotę), na podstawie wcześniej opublikowanych na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce informacji – parametrów dot. możliwości inwestycyjnych. Zgodnie z nimi możliwa byłaby budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 42 m, o wskaźniku wymaganych miejsc postojowych na poziomie 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny. Po rozstrzygnięciu w/w przetargu na korzyść inwestora, zlecono sporządzenie karty informacyjnej planowanego przedsięwzięcia oraz sporządzenie wielobranżowego projektu budowlanego planowanej inwestycji – wiązało się to z poniesieniem dużych kosztów.

Inwestor zauważa, iż kwestionowanie zapisów decyzji o warunkach zabudowy, argumentowane wadliwym ustaleniem stanu faktycznego, podważa zaufanie do funkcjonowania administracji publicznej i działa na obopólną niekorzyść – inwestora oraz Miasta Siedlce.

Inwestor cytując §7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), wskazuje, że istnieje możliwość ustalenia wysokości zgodnie z wnioskiem inwestora, jeżeli wynika to z analizy. Zdaniem inwestora, zgodnie z powyższym, istnieje możliwość ustalenia odpowiednich wysokości na poziomie 42,0 m – kreując dominantę wysokościową w miejscu węzła komunikacyjnego. Planowany budynek stanowić będzie przestrzenną identyfikację istotnego pod względem komunikacyjnym fragmentu miasta.

Organ wyjaśnia, że kwestie dot. procedury zbycia nieruchomości miejskich nie stanowią podstawy orzekania przez organ w niniejszym postępowaniu - mającym na celu wydanie rozstrzygnięcia w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Decyzja administracyjna ustalająca skonkretyzowane warunki i wymagania w zakresie zagospodarowania terenu i zabudowy ma charakter indywidualnego aktu planistycznego, a ustalenia dot. m.in. gabarytów budynków wynikać muszą bezpośrednio z wyników analizy o której mowa w §3 ust. 1 w/w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Organ informuje, iż na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5. Organ w postępowaniu przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, sprawdza m.in., iż co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy). Jest to tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa”, polegająca na zweryfikowaniu, czy planowana inwestycja nawiązuje funkcją oraz swoimi cechami przestrzennymi do zabudowy sąsiedniej, nie naruszając tym samym ładu przestrzennego. Oznacza to konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej funkcji zabudowy oraz jej cech i parametrów o charakterze urbanistycznym i architektonicznym.

Warto zaznaczyć, że kluczowe dla prawidłowej interpretacji „dobrego sąsiedztwa” jest odpowiednie rozumienie pojęcia „działka sąsiednia” zawartego we wskazanym wyżej art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Przepisy u.p.z.p. nie definiują pojęcia „działki sąsiedniej”. W orzecznictwie jednak utrwalili się poglądy, że pojęcie to należy interpretować szeroko, za czym przemawia zarówno ochrona prawa własności, jak też deklarowana w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. zasada wolności zagospodarowania terenu (WSA w Krakowie w wyroku z 11 grudnia 2013 r., II SA/Kr 1205/13). Dlatego też przez pojęcie „działki sąsiedniej” nie można rozumieć wyłącznie działki graniczącej z terenem inwestycji, ale należy odnieść to pojęcie do nieruchomości, terenów położonych w okolicy, stanowiących pewną urbanistyczną całość, w tym także po drugiej stronie tej samej ulicy (wyroki NSA z 21 listopada 2012 r., II OSK 984/11; z 30 stycznia 2014 r., II OSK 2089/12; z 5 czerwca 2014 r., II OSK 31/13, z dnia 22.02.2006 r.; II OSK 551/05). Z tego względu, jednoznacznie wynika, iż urbanistyczną strukturą w postępowaniu o wydanie decyzji warunków zabudowy jest obszar analizowany.

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), Organ, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 w/w ustawy. Organ wyznacza przedmiotowy obszar analizy zgodnie z § 3 ust 2. w/w Rozporządzenia i dokonuje szczegółowej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania, uwzględniając wszystkie istniejące zabudowania na obszarze analizy.

Jeżeli z przeprowadzonej przez organ Analizy architektoniczno – urbanistycznej funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek budowlanych w wyznaczonym obszarze analizowanym wynika, iż wszystkie w/w warunki zostaną spełnione, organ zobowiązany jest do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Wówczas ustala warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które wynikają z przedmiotowej analizy. Reasumując, **ustalone parametry architektoniczne i urbanistyczne, zgodnie z przywołanym przepisem, muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej występującej na obszarze analizowanym**, nie naruszając tym samym ładu przestrzennego. Podkreśla się, iż wskaźniki i parametry nowej zabudowy określa się na podstawie wielkości stwierdzonych w obszarze analizowanym i w orzecznictwie sądów administracyjnych konsekwentnie wskazuje się, iż **nie do zaakceptowania jest przyjmowanie dla nowej zabudowy wielkości, które w ogóle nie występują w obszarze poddanym analizie.**

W konsekwencji opisanego wyżej wznowienia postępowania administracyjnego, postanowieniem z dnia 26.02.2020 r., Prezydent Miasta Siedlce, działając z urzędu na podstawie art. 152 oraz art. 123 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego wstrzymał wykonanie decyzji nr PB-RUB.6730.55.2018 z dnia 05.10.2018 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem w poziomie parteru i z garażem podziemnym oraz budowie parkingu dla samochodów osobowych na poziomie

terenu, na działkach nr geod. 1/167 i 1/168 obręb 121, położonych w Siedlcach przy ulicy Pileckiego.

Na niniejsze postanowienie, w dniu 10.03.2020 r. (pismo z dnia 09.03.2020 r.) do tut. Urzędu wpłynęło zażalenie złożone przez Pana Artura Orlicza – Rabieę (pełnomocnika inwestora - Pana Konstantego Strusa). Treść pisma pokrywa się merytorycznie z treścią pisma inwestora z dnia 21.02.2020 r.. Dodatkowo załączony wniosek o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i umorzenie wznowionego przez organ I instancji postępowania administracyjnego. Zażalenie to przekazano pismem z dnia 23.03.2020 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach. Pismem z dnia 23.03.2020 r. zawiadomiono wszystkie strony postępowania o złożeniu zażalenia i przekazaniu go do organu II instancji.

W dniu 07.04.2020 r. do tut. Urzędu (pismo z dnia 06.04.2020.), wpłynęło postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 02.04.2020 r. sygn. SKO.4000-576/2020 uchylające zaskarżone postanowienie i umarzające postępowanie pierwszej instancji w całości w przedmiocie wstrzymania wykonania decyzji Prezydenta Miasta Siedlce nr PB-RUB.6730.55.2018 z dnia 05.10.2018 r.

Po wznowieniu postępowania, w celu bezspornego ustalenia parametrów wysokościowych 12-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Formińskiego 22 (dz. nr geod. 17/3 obr. 51, nr ewidencyjny budynku: 51-17/3;2), Prezydent Miasta Siedlce, w dniu 24.02.2020 r. zamówił wykonanie usługi polegającej na specjalistycznym pomiarze geodezyjnym dwóch w/w parametrów wysokościowych. W dniu 26.02.2020 r. do tut. Urzędu wpłynął Operat Techniczny (włączony jako dowód w niniejszej sprawie) z którego wynika, iż wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz wysokość głównej kalenicy omawianego budynku wynoszą odpowiednio po 34,52 m. Tym samym bezsprzecznie określona została wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz wysokość głównej kalenicy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Formińskiego 22 – w obu przypadkach jest to 34,52 m.

Ze względu na znaczny upływ czasu od momentu wydania Decyzji o warunkach zabudowy z dnia 05.10.2018 r. oraz zaistniałe zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru analizy (m.in. pojawienie się nowych realizacji, rozbiórki obiektów), w dniu 14.05.2020 r. Prezydent Miasta Siedlce, prowadząc postępowanie z urzędu, zakupił nową, aktualną kopię mapy zasadniczej.

Z wykorzystaniem tych danych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), sporządzona została nowa, aktualna analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu jako wiodący dowód w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy.

Na podstawie w/w Rozporządzenia dokonano analizy i ustalono wymagania dotyczące planowanej zabudowy. Zgodnie z w/w rozporządzeniem granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Za szerokość frontu terenu inwestycji przyjęto długość linii rozgraniczającej teren inwestycji oznaczonej literami J-K-L-M-N-O-P-R-S, tj. szerokość przylegania do ul. Pileckiego (droga gminna), z której odbywać się będzie główny wjazd lub wejście na teren inwestycji. Długość przedmiotowego odcinka wynosi około 107,8 m. Trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji wynosi zatem 323,4 m.

Do obszaru analizy włączono wszystkie zabudowane działki mieszczące się w całości w minimalnej granicy obszaru analizowanego oraz całe zabudowane działki budowlane, w przypadku działek przeciętych w/w granicą minimalną. Do obszaru analizy włączono ponadto szereg działek, które stanowią z w/w działkami wspólnie zagospodarowane nieruchomości.

Ma to na celu uzyskanie pełnego kontekstu oraz kompleksową ocenę każdej nieruchomości w zakresie badania: funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu w obrębach całych działek budowlanych. W/w parametry, cechy, wartości organ analizuje precyzyjnie i kompleksowo w celu rzetelnego ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania na podstawie miarodajnych, wyczerpujących merytorycznie danych. Wszystkie tereny włączone do analizy, którego częścią jest przedmiotowy teren inwestycji, tworzą ład przestrzenny, który charakteryzuje znajdującą się w jego granicach zabudowę. Wyznaczono obszar analizy, którego granice odsunięte są od terenu inwestycji od 323,4 m do około 451,0 m i dokonano na nim analizy urbanistyczno-architektonicznej wszystkich działek i istniejącej zabudowy.

W dniu 21.05.2020 r. organ zawiadomił strony, na podstawie art. 10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) o możliwości zapoznania się z dokumentami zgromadzonymi w aktach sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W dniu 28.05.2020 r. wpłynął kolejny wniosek inwestora o zmianę decyzji o warunkach zabudowy z dnia 05.10.2018 znak: PB-RUB.6730.55.2018, w stosunku do której toczy się postępowanie wznowieniowe, w następujących zakresach: powierzchni zabudowy, szerokości, elewacji frontowej i powierzchni użytkowej garażu oraz parkingów zewnętrznych.

Po przeanalizowaniu złożonego wniosku z dnia 24.08.2018 r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, zgodnie z art. 53 ust. 3 w/cytowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także po przeprowadzeniu analizy funkcji i cech zabudowy wszystkich działek w wyznaczonym obszarze analizowanym stwierdzono, że **wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe**, gdyż zostały łącznie spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 przedmiotowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ustalone w decyzji wymagania dla nowej zabudowy wynikają z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami obszarze analizowanym. Wynikające z analizy wnioski i ustalania dla planowanej inwestycji oparte na stwierdzonym stanie faktycznym (istniejącym zagospodarowaniu sąsiednich nieruchomości) stanowią załącznik do niniejszej decyzji p.n. „Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu” – zgodnie z §9

ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

W wyniku przeprowadzonych analiz dokonano następujących ustaleń:

1. USTALENIA DLA CAŁEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA:

a) *Ustalenia w zakresie funkcji zabudowy:* wnioszek dotyczy:

- budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem w poziomie parteru i z garażem podziemnym,
- budowy parkingu dla samochodów osobowych na poziomie terenu.

jest to zatem funkcja **mieszkaniowa wielorodzinną z częścią usługową oraz z towarzyszącym obiektem infrastruktury technicznej**; planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji zabudowy na działkach sąsiednich obszaru analizowanego;

b) *Ustalenia w zakresie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:* na podstawie §5 ust. 1 w/wymienionego rozporządzenia – ustalono wskaźnik zabudowy na terenie inwestycji w zakresie **od 0,37** (wartość wyznaczono w nawiązaniu do średniego wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym oraz średniego wskaźnika zabudowy dla wszystkich działek lub terenów zabudowanych i zainwestowanych z występującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz zbiorowego zamieszkania w obszarze analizowanym) **do 0,56** (wartość wyznaczono w nawiązaniu do wskaźnika zabudowy dla nieruchomości [dz. 14/4 i 85/1 z obr. 51] o podobnych cechach do planowanej inwestycji tj. zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z występującymi usługami, położona w bliskim sąsiedztwie na przedłużeniu ul. Pileckiego [ul. Kilińskiego]); ustalony przedział jest akceptowalny w świetle przeprowadzonej analizy – zgodnie z nią wskaźniki zabudowy dla wszystkich działek lub terenów zabudowanych i zainwestowanych z występującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz zbiorowego zamieszkania w obszarze analizowanym wynoszą od 0,11 (dz. 41/9 z obr. 98) do 1,00 (dz. 7/1 obr. 51), natomiast średni wskaźnik zabudowy dla w/w nieruchomości na obszarze analizowanym wynosi 0,37; analiza ukazuje, iż zabudowa jest intensywna, ze względu na jej śródmiejski, zwarty charakter urbanistyczny; wskaźniki zabudowy bliskie górnej wartości (tj. bliskie 0,56) wyznaczonego przedziału reprezentują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi tj. nieruchomości złożona z dz. 14/4 i 85/1 z obr. 51, dz. 85/3 obr. 51; ponadto dla działki bezpośrednio sąsiadującej z terenem inwestycji tj. dla dz. 1/146 obr. 121 wskaźnik zabudowy jest zbliżony i wynosi 0,45, tj. mieszczący się w wyznaczonym przedziale; ustalony przedział stanowi kontynuację wskaźników zabudowy tożsamej na działkach sąsiednich obszaru analizowanego; ustalenia wynikają z wnioskowanego rodzaju inwestycji oraz przeprowadzonej analizy; ustalony wskaźnik mieści się w przedziale analizowanych wartości - nie przekraczając ich skrajnych wartości; ustalenia pozwolą na zachowanie ładu przestrzennego i umożliwią zagospodarowanie działki z uwzględnieniem urbanistycznych uwarunkowań kompozycyjno-estetycznych;

2. USTALENIA DLA BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI I GARAŻEM W POZIOMIE PARTERU I Z GARAŻEM PODZIEMNYM:

a) *Ustalenia w zakresie linii zabudowy:* na podstawie 4 ust. 1 w/wymienionego rozporządzenia, ustalono **nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,8 m od krawędzi jezdni ul. Pileckiego** (linię zabudowy wyznaczono jako kontynuację tzw.

pierwszej linii zabudowy wyznaczonej przez budynek infrastruktury kolejowej na nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej od strony wschodniej z terenem inwestycji - obszarze zamkniętym na dz. 1/146 obr. 121); wyznaczenie linii jest zgodne z wymaganiami wynikającymi z Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470); ustalenia wynikają z wnioskowanego rodzaju inwestycji oraz przeprowadzonej analizy; ustalenia pozwolą na zachowanie ładu przestrzennego i umożliwią zagospodarowanie działki z uwzględnieniem urbanistycznych uwarunkowań kompozycyjno-estetycznych;

- b) *Ustalenia w zakresie szerokości elewacji frontowej:* na podstawie §6 ust. 2 w/wymienionego rozporządzenia, ustalono szerokość elewacji frontowej (**od strony południowo-zachodniej**) – **od 32,3 m do 85,2 m** (wartość wyznaczono jako przedział: od średniej szerokości elewacji frontowej wśród wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zbiorowego zamieszkania na obszarze analizowanym, do maksymalnej, występującej szerokości elewacji frontowej wśród w/w zabudowy tj. do szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego na dz. 60/20 obr. 92 – przy ul. Hozera 4, od strony ul. Zbrojnej - w/w budynek cechuje się największą szerokością elewacji frontowej tj. 85,2 m, wśród wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych na w/w działce, która stanowi bliskie sąsiedztwo w stosunku do terenu inwestycji); ustalony przedział stanowi kontynuację występujących szerokości elewacji frontowych tożsamy pod względem funkcji budynków na działkach sąsiednich obszaru analizowanego; ustalenia wynikają z przeprowadzonej analizy; wyznaczony przedział nie przekracza skrajnych szerokości elewacji frontowych wśród wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zbiorowego zamieszkania z obszaru analizowanego; ustalenie pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego i umożliwi zagospodarowanie działki z uwzględnieniem urbanistycznych uwarunkowań kompozycyjno-estetycznych;
- c) *Ustalenia w zakresie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:* na podstawie §7 ust. 4 w/wymienionego rozporządzenia, ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jego gzymsu lub attyki (**od strony południowo-zachodniej**) – **34,52 m z tolerancją do -20%** (wartość wyznaczono w nawiązaniu do maksymalnej, występującej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wśród wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zbiorowego zamieszkania na obszarze analizowanym, tym samym dla wszystkich istniejących budynków z obszaru analizowanego - budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości złożonej z dz. 14/3, 15/1, 16/1, 17/3 z obr. 51); ustalony parametr stanowi kontynuację występującej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jego gzymsu lub attyki tożsamego pod względem funkcji budynku na działce sąsiedniej obszaru analizowanego; ustalenia wynikają z przeprowadzonej analizy; wartość wraz z wyznaczoną tolerancją nie przekracza skrajnych odpowiednich wysokości wśród wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zbiorowego zamieszkania z obszaru analizowanego – jednocześnie wśród wszystkich istniejących budynków z obszaru analizowanego; ustalenie pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego i umożliwi zagospodarowanie działki z uwzględnieniem urbanistycznych uwarunkowań kompozycyjno-estetycznych;
- d) *Ustalenia w zakresie geometrii dachu (kąt nachylenia, układ połączeń dachowych, wysokość i kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji):* na podstawie §8 w/wymienionego rozporządzenia, odpowiednio do geometrii dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zbiorowego zamieszkania na obszarze analizowanym, ustalono: **dach jedno-, dwu- lub wielospadowy, z kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do elewacji frontowej (od strony południowo-zachodniej), wysokość głównej kalenicy – 34,52 m z tolerancją do -20%** (wartość wyznaczono w nawiązaniu do maksymalnej, występującej wysokości głównej kalenicy wśród wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zbiorowego zamieszkania na obszarze analizowanym, tym samym dla wszystkich istniejących budynków z obszaru analizowanego - budynek

mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości złożonej z dz. 14/3, 15/1, 16/1, 17/3 z obr. 51), **kąt nachylenia połaci od 0° do 25°** (w zakresie występujących kątów nachylenia dachów wśród w/w budynków); ustalony parametr stanowi kontynuację występującej wysokości głównej kalenicy tożsamej pod względem funkcji budynku na działce sąsiedniej obszaru analizowanego; ustalenia wynikają z przeprowadzonej analizy; ustalona wartość wraz z wyznaczoną tolerancją dot. wysokości głównej kalenicy oraz ustalony przedział dot. kąta nachylenia połaci, nie przekraczają skrajnych odpowiednich wysokości oraz wartości kątów wśród wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zbiorowego zamieszkania z obszaru analizowanego – jednocześnie wśród wszystkich istniejących budynków z obszaru analizowanego; ustalenie pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego i umożliwi zagospodarowanie działki z uwzględnieniem urbanistycznych uwarunkowań kompozycyjno-estetycznych;

Ustalone w decyzji parametry wysokościowe dla projektowanego budynku spowodują możliwość powstania dominanty w otaczającym terenie, gdyż najbliższe sąsiedztwo po stronie południowej drogi kolejowej oraz na północy w promieniu ok. 230 m od terenu inwestycji występuje zabudowa o niskim charakterze (budynki mieszkalne wielorodzinne do 5 kondygnacji). Z uwagi na specyfikę usytuowania terenu inwestycji w wydzielonej wyraźnymi granicami urbanistycznymi strefie, na zamknięciu osi widokowej ul. Pileckiego (na odcinku od działki nr geod. 121-1/52 do 92-58/7), ul. Zbrojnej, ul. Hozera, a także w punkcie mającym znaczenie urbanistyczne dla osi ul. Czackiego, a ponadto z uwagi na znaczną ekspozycję tego terenu dopuszczono realizację obiektu wysokiego o wysokości najwyższej jaka wynika z analizy, a nie ze średniej dla wszystkich budynków z obszaru analizy, czy nawet dla średniej wyliczonej dla budynków o analogicznej do wnioskowanej funkcji, do czego w pierwszej kolejności jest zobligowany organ zapisami w/w Rozporządzenia.

3. USTALENIA DLA BUDOWY PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH NA POZIOMIE TERENU:

- a) *szerokość elewacji frontowej* – nie ustala się z uwagi na rodzaj inwestycji;
- b) *wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki* – nie ustala się z uwagi na rodzaj inwestycji;
- c) *geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych, wysokość i kierunek kalenicy)* – nie ustala się z uwagi na rodzaj inwestycji;

W decyzji wprowadzono obowiązek zachowania części terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono wskaźnik ilości miejsc postojowych niezbędnych do obsługi inwestycji.

Realizując obowiązek wynikający z art. 53 ust. 4 pkt 9a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w dniu 10.06.2020 r. projekt decyzji o warunkach zabudowy przekazano do uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, o czym poinformowano strony postępowania.

W dniu 23.06.2020 r., wpłynęło pismo inwestora (z dnia 22.06.2020 r.), który wyraża dezaprobatę dla uchylenia ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 05.10.2018 r., znak: PB-RUB.6730.55.2018. oraz nie zgadza się na proponowane ustalenia w projekcie decyzji uchylającej w/w decyzję.

Inwestor uzasadnia swój wniosek następująco. Zgodnie z treścią pisma, nieruchomość objęta wnioskiem została nabyta przez inwestora w procedurze przetargu nieograniczonego

(w dniu 11.10.2019 r.) licytując najwyższą osiągniętą cenę, na podstawie wcześniej opublikowanych (w dniu 02.10.2018 r.) na stronie internetowej Urzędu Miasta Siedlce informacji – parametrów dot. możliwości inwestycyjnych - zgodnie z nimi możliwa byłaby budowa planowanego budynku o wysokości do 42 m. Po rozstrzygnięciu w/w przetargu na korzyść inwestora, firma P. Strusa zleciła sporządzenie karty informacyjnej planowanego przedsięwzięcia i wystąpiono o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Taka decyzja została wydana w dniu 09.08.2019 r., a wysokość planowanej zabudowy została określona w dokumencie na około 42 m.

Zgodnie z powyższym inwestor uważa za bulwersujące i niedopuszczalne uchylene ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy oraz zmianę istotnych i przyrzeczonych wcześniej parametrów wysokościowych zabudowy tj. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz wysokości głównej kalenicy na wartość 34,52 m z tolerancją do $\pm 20\%$. Wnioskodawca podkreśla, iż przez opisaną sytuację organ podważa zaufanie do funkcjonowania administracji publicznej oraz działa na obopólną niekorzyść – inwestora oraz Miasta Siedlce poprzez potencjalne roszczenie odszkodowawcze nabywcy nieruchomości).

W konkluzji inwestor wnosi o pozostawienie w obrocie prawnym decyzji o warunkach zabudowy Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 05.10.2018 r., znak: PB-RUB.6730.55.2018, oraz rozpatrzenie wniosku z dnia 28.05.2020 r. o zmianę tej decyzji.

Organ wyjaśnia, że kwestie dot. procedury zbycia nieruchomości miejskich nie stanowią podstawy orzekania przez organ w niniejszym postępowaniu - mającym na celu wydanie rozstrzygnięcia w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Decyzja administracyjna ustalająca skonkretyzowane warunki i wymagania w zakresie zagospodarowania terenu i zabudowy ma charakter indywidualnego aktu planistycznego, a ustalenia dot. m.in. gabarytów budynków wynikać muszą bezpośrednio z wyników analizy o której mowa w §3 ust. 1 w/w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Należy podkreślić, iż przepis prawny: §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), oraz związana z nim ugruntowana linia orzecznicza, zobowiązuje organ do zapewnienia zgodności ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczonego obszaru analizowanego. Zależność ta została wyczerpująco opisana w pierwszej części uzasadnienia.

Ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 05.10.2018 r., znak: PB-RUB.6730.55.2018, wynikały ze sporządzonej na potrzeby tamtego postępowania analizy, sporządzonej przez osobę uprawnioną (na podstawie art. 60 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) tj. Pana arch. Marka Bulaka. To Pan arch. Marek Bulak formułując wnioski płynące z dokonanych przez siebie analiz, uznał za możliwe ustalenie parametrów wysokościowych na podstawie maksymalnych wielkości z obszaru analizy i określił je na wartość maksymalną 42 m. Prezydent Miasta Siedlce, przyjął, iż osoba uprawniona wykonała w/w analizę w sposób precyzyjny (w tym określono parametry zabudowy z obszaru analizowanego zgodnie ze stanem faktycznym) i w oparciu o jej jednoznaczne wyniki (w tym przypadku m.in. wartości maksymalne parametrów wysokościowych) sporządziła projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy. Ze sporządzonej analizy wynika, iż: „w analizowanym obszarze występuje budynek o analogicznej funkcji, o takiej samej wysokości – budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Formińskiego 22, działka nr geod. 51-17/3.” (załącznik nr 2A do decyzji z dnia 5 października 2018 r.). W konkluzji, ustalenia dot. wysokości planowanej zabudowy

wynikały z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Prezydent Miasta w oparciu o posiadaną analizę oraz projekt decyzji autorstwa Pana Marka Bulaka, wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy.

W konsekwencji sporządzenia analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu na potrzeby innego, odrębnego postępowania o wydanie warunków zabudowy dla tego samego terenu i tego samego inwestora, inna uprawniona osoba (mgr inż. Maciej Wiszniewski) sporządziła analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a na jej podstawie projekt decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na fakt, iż przy określaniu maksymalnych wysokości z obszaru analizowanego, podparto się m.in. operatem technicznym określającym te wysokości w sposób precyzyjny i bezsprzeczny i wartości te były odmienne w stosunku do analizy z postępowania PB-RUB.6730.55.2018 (różnica około 7,5 m), uznano, iż przedmiotowa analiza (przekazana w dniu 04.10.2018 r., pismem z dnia 28.09.2018 r.) została sporządzona w sposób wadliwy. Tym samym organ uznał, iż rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie w formie ustaleń, które opierają się na wynikach przeprowadzonej niezgodnie ze stanem rzeczywistym analizy, należy wyeliminować z obrotu prawnego. Organ w niniejszej sprawie, zakończonej decyzją ostateczną wznowił postępowanie, gdyż wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznanne organowi, który wydał decyzję (art. 145 §1 ust 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego - Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.). Należy zaznaczyć, iż nowe okoliczności faktyczne i nowe dowody mogą stanowić podstawę wznowienia postępowania, o ile są dla sprawy istotne, zatem muszą dotyczyć przedmiotu sprawy oraz mieć znaczenie prawne, czyli wpływ na zmianę treści decyzji w zasadniczych kwestiach. W tym przypadku, nowa okoliczność faktyczna, tj. ujawnienie prawidłowej wysokości najwyższego budynku na obszarze analizowanym, ma bezpośredni związek z treścią rozstrzygnięcia. Proces uchylecia obarczonej wadliwością decyzji jest działaniem zbieżnym z przytoczonym przepisem prawa.

Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 05.10.2018 r. znak: PB-RUB.6730.55.2018 nie była wydana dla budowy przedsięwzięcia zaliczonego do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym uwaga inwestora w piśmie z dnia 22.06.2020 r. dot. prowadzenia postępowania środowiskowego jest niesłuszna – nie dotyczy ona przedmiotowego postępowania administracyjnego. Ponadto, błędem jest twierdzenie, że to decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa wysokość zabudowy.

W świetle opisanych w treści uzasadnienia okoliczności, organ nie przychylił się do wniosku inwestora w zakresie pozostawienia pierwotnie wyznaczonych ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 05.10.2018 r., znak: PB-RUB.6730.55.2018

Jednocześnie, organ informuje, iż o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany w/w decyzji, na wniosek inwestora z dnia 28.05.2020 r., poinformowano strony pismem z dnia 24.06.2020 r. Rozstrzygnięcie w tej sprawie nastąpiło decyzją z dnia 28 lipca 2020 r. (odmówiono zmiany decyzji o warunkach zabudowy).

Dopuszcza się realizację wnioskowanej inwestycji na wskazanym terenie, przy zachowaniu warunków wynikających z niniejszej decyzji i przepisów szczególnych.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w związku z przyleganiem obszaru do linii kolejowej o znaczeniu państwowym w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 9a w związku z art. 64 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) – Postanowienie Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego z dnia 23.06.2020 r. DOP-WGPL.484.276.2020.2.IN.

Projekt niniejszej decyzji nie wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi w związku z przyleganiem obszaru do pasa drogowego w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ust 1 w/w ustawy, gdyż funkcję tego organu pełni Prezydent Miasta Siedlce.

Stwierdzam, że ustalenia decyzji spełniają wymogi ustawy o drogach publicznych odnośnie przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

POUCZENIE


Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z siedzibą w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siedlce w terminie 14-stu dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji,
2. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

Projekt decyzji opracował:
mgr inż. Maciej Wiszniewski

PREZYDENT MIASTA

Andrzej Sitnik

Otrzymują:

1. P. Konstanty Strus
Pełnomocnik:
P. Artur Orlicz - Rabięga
2. Polskie Koleje Państwowe S.A.
3. P. Hanna Strus
4. a/a

Do wiadomości:
Miasto Siedlce
Wydział Dróg Urzędu Miasta Siedlce w/m

Miasto Siedlce
Wydział Geodezji i Gospodarki Urzędu Miasta Siedlce w/m

Siedlce, 20.11.2020 r.

URZĄD MIASTA SIEDLCE
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło dnia 23.11.2020
Podpis

PREZYDENT MIASTA SIEDLCE

Wniosek o podjęcie uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach.

Na mocy Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2020.219) wnosimy o wystąpienie z inicjatywą uchwałodawczą celem podjęcia przez Radę Miasta Siedlce uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla planowanej przez nas inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o trzech bryłach nadziemnych, o wysokości 18 kondygnacji nadziemnych, z lokalami usługowymi zlokalizowanymi w poziomie parteru jednej bryły budynku, z garażem podziemnym wielostanowiskowym znajdującym się na dwóch kondygnacjach podziemnych budynku oraz miejsc parkingowych na poziomie terenu na działkach o nr 1/167 i 1/168 obręb 121 przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach. Dla obsługi komunikacyjnej inwestycji przewidujemy zastosowanie następujących wskaźników: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług.

Art. 5 ust. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących mówi między innymi o realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, pod warunkiem że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustawodawca zrobił jednak wyjątek od tej zasady w ust. 4 tego artykułu w przypadku, gdy teren inwestycji w przeszłości był wykorzystywany jako teren kolejowy, wojskowy, produkcyjny lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane. Właśnie z takim przypadkiem mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Na terenie planowanej inwestycji znajdowała się część hali wachlarzowej PKP, w której dokonywano napraw i konserwacji taboru kolejowego. Był to więc teren kolejowy, który obecnie takiej funkcji nie posiada.

Zgodnie z art. 17 ust. 6 Ustawy w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100.000 można budować inwestycję mieszkaniową o liczbie kondygnacji nie większej niż 4. Natomiast ust. 7 tej ustawy pozwala wyznaczyć maksymalną wysokość budynków taką samą jak istniejące budynki mieszkalne znajdujące się w odległości nie większej niż 500 m od budynku objętego inwestycją mieszkaniową.

Ponadto art. 19 Ustawy wprowadził możliwość określenia przez gminę w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych - między innymi w zakresie liczby kondygnacji, która nie może się różnić o więcej niż 50 % od standardów o których mowa w art. 17 ust. 7, wynikających z maksymalnej liczby kondygnacji istniejących budynków mieszkalnych znajdujących się w odległości nie większej niż 500 m od budynku objętego inwestycją mieszkaniową.

Zastosowanie wskazanych powyżej regulacji w postępowaniu dotyczącym inwestycji na działkach o nr 1/167 i 1/168 obręb 121 przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach wyznacza obszar, w którym znajduje się między innymi budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 12 kondygnacji nadziemnych przy ul. Formińskiego 22.

Nasz wniosek jest w związku z tym pełni zasadny i zgodny z cytowaną wyżej Ustawą, wnosimy o uchwalenie lokalnych standardów urbanistycznych dla planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 18 kondygnacji nadziemnych.

Planowany budynek o trzech bryłach nadziemnych i wysokości 18 kondygnacji będzie obiektem reprezentacyjnym i zarazem wizytówką naszego miasta. Jego lokalizacja przy trasie kolejowej z zachodu na wschód, w sąsiedztwie obiektów kolejowych, a także skrzyżowania ulic o dużym natężeniu ruchu oraz tunelu pod torami kolejowymi jest najlepszym z możliwych miejsc na taki obiekt. Nie będzie on oddziałował negatywnie na tereny sąsiednie oraz będzie stanowił dominantę przestrzenną podkreślającą nowoczesny charakter miasta przyjaznego inwestorom.

Z uwagi na położenie nieruchomości w sąsiedztwie dworca kolejowego i centrum przesiadkowego zasadne jest określenie współczynnika ilości miejsc parkingowych w stosunku 1/1 na każde mieszkanie.

Wysoka jakość architektury oraz nowoczesne formy nowych budynków powodują postępujące nieuchronnie zmiany funkcjonalno-przestrzenne miasta. W Siedlcach jest coraz mniej terenów pod zabudowę, a więc należy dążyć do racjonalnego wykorzystania coraz droższych gruntów przeznaczonych pod inwestycje, budując wyższe, nowoczesne budynki będące najlepszą wizytówką rozwijającego się miasta.

Wnosimy o przygotowanie przez Pana Prezydenta stosownego projektu Uchwały oraz przedłożenie jej do uchwalenia przez Radę Miasta Siedlce, określającej lokalne standardy urbanistyczne dla planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach o wysokości 18 kondygnacji nadziemnych.

W załączeniu przedkładamy:

- wizualizacje planowanego budynku wraz z koncepcją zagospodarowania terenu inwestycji.

Do wiadomości:

Biuro Rady Miasta Siedlce

*z poważaniem
Konstanty Sł*

PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE
Konstanty Sł...
Al. ...
43-7...
...
08-... Siedlce, ul. ...
tel. 25-633-93-32 fax 25-644-52-43
NIP 821-000-41-90

**PREZYDENT
MIASTA SIEDLCE**
Skwer Niepodległości 2
08-110 SIEDLCE

PB. 6721.3.2020

Siedlce, dnia 10.12.2020 r.

mp. 14.12.2020
NR 20498

Konstanty Strus
prowadzący działalność gospodarczą pn.
Przedsiębiorstwo Budowlane
Konstanty Strus
Al. Ken 84 lok. 106
02-77 Warszawa
adres do korespondencji
ul. Wojskowa 3
08-110 Siedlce

Odpowiadając na wniosek z dnia 20.11.2020r. (data wpływu do Urzędu 23.11.2020r.) dotyczący zmiany uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Siedlce w związku z potrzebą realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach, informuję, że jestem zobowiązany wykonywać uchwałę nr VII/67/2019 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 marca 2019r. ze zmianą tej uchwały cyt. niżej, która określiła lokalne standardy dla całego miasta.

Przy określeniu lokalnych standardów w marcu 2019r. przeanalizowany został teren całego miasta, biorąc pod uwagę obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również tendencje wzrostowe w ilościach samochodów przypadających na 1-go mieszkańca.

Propozycja wskaźnika 1,5 mp/1mieszkanie oprócz obszaru śródmieścia miasta nie znalazła uznania wśród Radnych Miasta Siedlce, ze względu na głosy inwestorów, w tym także Pana, żeby został obniżony ten wskaźnik do 1,2 mp/1mieszkanie.

Już w kwietniu 2019r. mieszkańcy z okolicy ul. Miodowej wystąpili z inicjatywą zmiany przedmiotowej uchwały z dnia 29 marca 2019r. pokazując potrzebę zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych do 1,5mp/1mieszkanie, który przyjęła Rada Miasta Siedlce uchwałą nr VIII/74/2019 z dnia 29 kwietnia 2019r. w sprawie zmiany Uchwały nr VII/67/2019 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 marca 2019r. i obowiązuje on od 24 maja 2019r.

Biorąc pod uwagę powyższe względy, informuję, że nie wystąpię z inicjatywą uchwałodawczą o zmianę obowiązujących standardów urbanistycznych ze względu na potrzebę utrzymania wskaźników dla obszaru miasta zgodnie z uchwałą nr VII/67/2019 z dnia 29 marca 2019r. ze zmianą tej uchwały cyt. wyżej, aby uniknąć dalszego różnicowania terenów i jednakowo traktować wszystkich inwestorów.

W Pana wniosku z dnia 20.11.2020r. podana jest w kondygnacjach wysokość nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o trzech bryłach nadziemnych. W związku z tym, że ten parametr łączy się z ilością miejsc parkingowych, nie wystąpię również w tym zakresie z inicjatywą zmiany uchwały w sprawie standardów.

Art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 poz. 1496 ze zm.) dopuszcza prawnie wnioskowaną zmianę.

Według opinii podległych mi pracowników, merytorycznie zajmujących się kształtowaniem przestrzeni naszego miasta, jakość kompozycji urbanistycznej przedmiotowego kwartału zabudowy, oparta na ścisłym, zwartym rozmieszczeniu trzech identycznej wysokości brył, jednolitych gabarytowo - osiemnastokondygnacyjnych wież, a także w takim zbliżeniu do pasa drogowego ul. Pileckiego, wpłynie negatywnie na ideę strzelistej dominanty wysokościowej dla tej części miasta oraz na postrzeganie wnętrza urbanistycznego tej ulicy. W efekcie intensywnej relacji przestrzennej budynków, a także relacji zaproponowanej linii zabudowy do przestrzeni ul. Pileckiego, tkanka tej części miasta stanie się nacechowana masowością i agresywnością.

Chciałbym dodać, że podczas procedury uzgadniania i opiniowania projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Siedlce, Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej w Warszawie w ramach opinii wyraziło swoją obawę wyznaczonym kierunkiem zabudowy mieszkaniowo-usługowej wysokiej intensywności na działkach nr geod. 1/167 i 1/68 obr. 121 przy ul. Pileckiego, jako zabudowy chronionej akustycznie, która znajdzie się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.

Do wiadomości :
Radni Rady Miasta Siedlce

PREZYDENT MIASTA

Andrzej Sitnik

Siedlce, dn. 04.01.2021 r.

D.7012.1.64.2020

**Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus
ul. Wojskowa 3
08-110 Siedlce**

Odpowiadając na pismo z dn. 19.11.2020 r. dot. obsługi komunikacyjnej nieruchomości zlokalizowanych przy ul. rtm. Pileckiego informuję, że obsługa komunikacyjna planowanych budynków wielorodzinnych na dz. nr geod. 121-1/167 i 121-1/168 bezpośrednio przez skrzyżowanie ulic rtm. Pileckiego i Zbrojnej wymaga przebudowania ww. skrzyżowania na skrzyżowanie z ruchem okrężnym.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Maciej Cytwik
Naczelnik Wydziału Dróg



LEGENDA:

- GRANICA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WJAZD DO GARAZU PODZIEMNEGO I NA TEREN INWESTYCJI
- GŁÓWNE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- LICZBA PROJEKTOWANYCH KONDYGNACJI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- PROJEKTOWANY BUDYNEK - CZĘŚĆ PODZIEMNA
- DROGA WEWNĘTRZNA
- CHODNIKI
- ZIELEN
- MIEJSCA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
- MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW - LOKALE MIESZKALNE
- MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW - LOKALE USŁUGOWE

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI:
 - 7674 m²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY:
 - 1411 m²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA:
 - 39% (min. 25%)

IŁOŚĆ MIESZKAŃ:
 - 368
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ:
 - 15 809,88 m²
POWIERZCHNIA USŁUG:
 - 317 m²

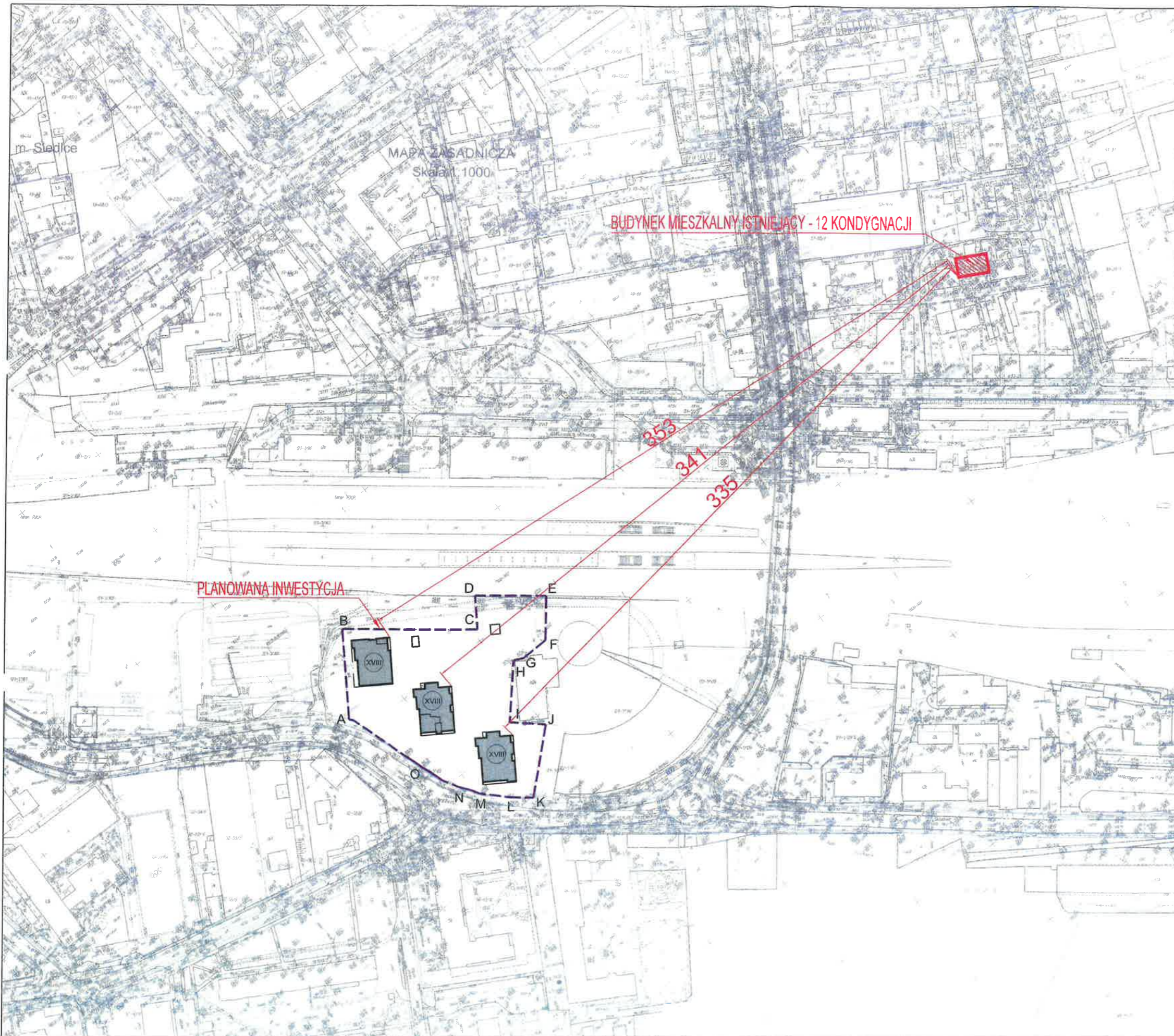
WSPÓŁCZYNNIK MIEJSC POSTOJOWYCH DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH:
 - 1 MIEJSCIE POSTOJOWE NA JEDEN LOKAL MIESZKALNY W TYM MIN. 10% W FORMI PARKINGÓW NA TERENIE INWESTYCJI
 - 20 MIEJSC POSTOJOWYCH NA 1000 m² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ USŁUG

WYMAGANA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH DLA MIESZKAŃ:
 - max. 370
WYMAGANA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH DLA USŁUG:
 - max. 7
RAZEM MIEJSC POSTOJOWYCH:
 - max. 377 (W TYM max. 50 NA TERENIE INWESTYCJI)

WSPÓŁCZYNNIK MIEJSC POSTOJOWYCH (STOJAKI) DLA ROWERÓW:
 - NIE MNIEJ NIŻ 3 NA KAŻDE 10 LOKALI MIESZKALNYCH
 - NIE MNIEJ NIŻ 1 NA KAŻDE 200 m² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ USŁUG

WYMAGANA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH (STOJAKI) NA ROWERY DLA MIESZKAŃ:
 - 111
WYMAGANA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH (STOJAKI) NA ROWERY DLA USŁUG:
 - 2

RAZEM MIEJSC POSTOJOWYCH (STOJAKI) NA ROWERY:
 - 113 (STOJAKI W GARAZU PODZIEMNYM I NA TERENIE INWESTYCJI)



LEGENDA:

- GRANICA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- XVIII LICZBA PROJEKTOWANYCH KONDYGNACJI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK 12 KONDYGNACJI



