

Siedlce, dnia 24 marca 2021 r.



Radni Miasta Siedlce
Piotr Karaś
Iwona Orzełowska
Mariusz Dobijański

Pan
Henryk Niedziółka
Przewodniczący
Rady Miasta Siedlce

Na podstawie § 22 ust.1 pkt. 4 Statutu Miasta Siedlce uchwalonego Uchwałą Nr V/33/2003 Rady Miasta Siedlce z dnia 23 stycznia 2003 r. (tekst jednolity ogłoszony Uchwałą Nr XLV/640/2009 z dnia 28 sierpnia 2009 r. z późn. zm.) w załączeniu przedkładamy projekt uchwały w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowej planowanej na nieruchomości przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego w Siedlcach z prośbą o wprowadzenie do porządku obrad Sesji w dniu 25 marca br.

1/.....


(podpis Radnego)

2/.....

3/.....


PROJEKT UCHWAŁY NR

RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 2021 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowej planowanej na nieruchomości przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego w Siedlcach.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminy (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t.j.) oraz art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Zapisy niniejszej Uchwały zastępują zapisy Uchwał Rady Miasta Siedlce Nr VII/67/2019 z dnia 29 marca 2019 r. oraz Nr VIII/74/2019 z dnia 29 kwietnia 2019 r. tylko i wyłącznie na obszarze jej obowiązywania, wskazanym w załączniku graficznym nr 2 do Uchwały.

§ 2. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na nieruchomości składającej się z działek o nr 121-1/167, 121-1/168 przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego w Siedlcach:

1. Dla inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych wynoszącą 18.

Ilość ta wynika z przepisów art. 19 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 17 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2. Dla inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej określa się wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) w stosunku do ilości planowanych lokali mieszkalnych – minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym 10% ilości stanowisk postojowych należy urządzić w formie parkingów terenowych na terenie inwestycji,

b) dla obsługi lokali przeznaczonych pod działalność handlową i usługową – minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal użytkowy.

3. Dla obsługi inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej określa się liczbę miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów:

a) 5 stanowisk na 25 lokali mieszkalnych,

b) 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal.

§ 3. Granicę obszaru obowiązywania uchwały wskazano na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej Uchwały. Lokalizację tego terenu na planie miasta przedstawiono na załączniku graficznym nr 1.

§ 4. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Siedlce.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 17 ust. 6 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2020.219) 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.

Art. 19 w/w 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.

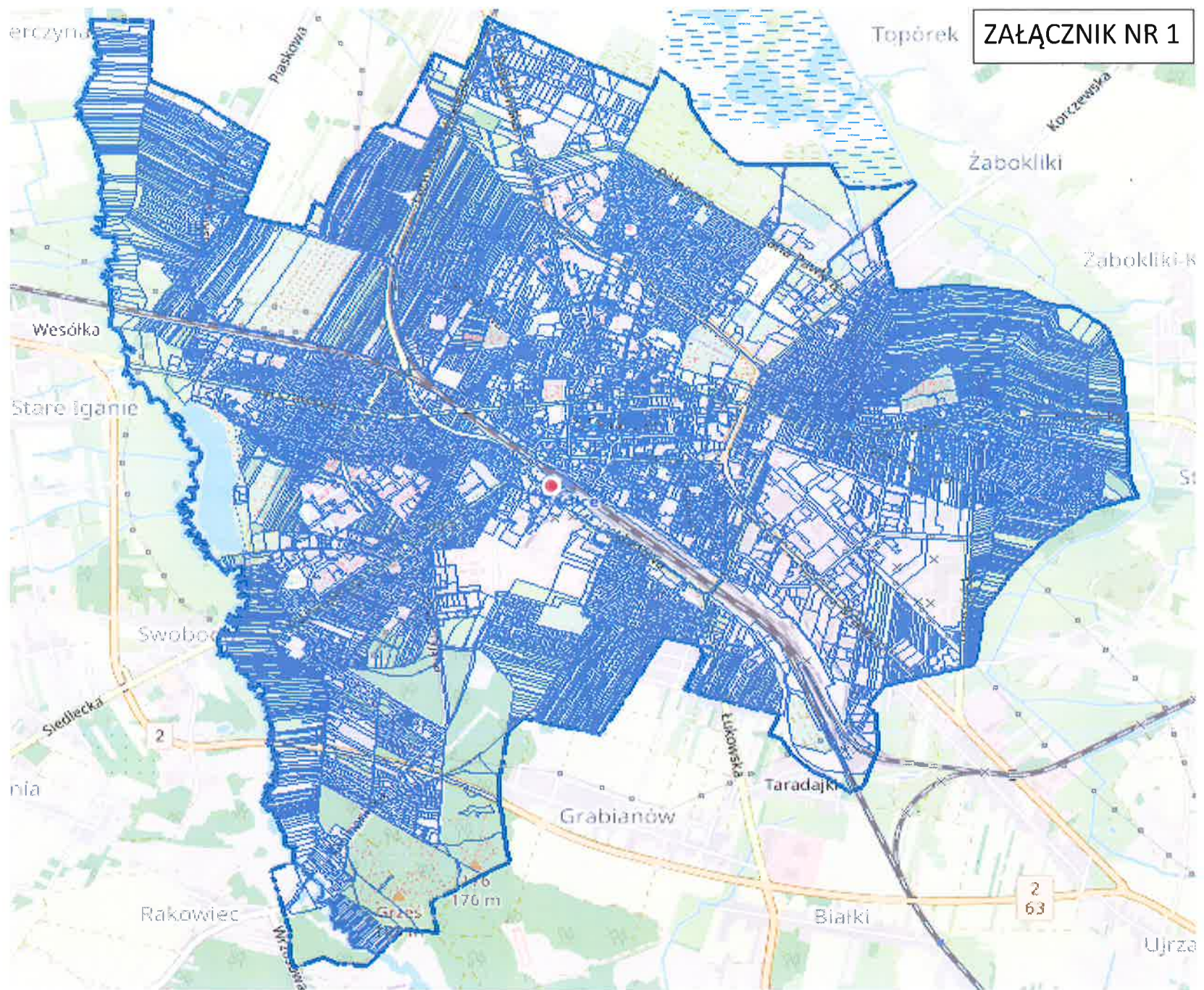
Zastosowanie wskazanych powyżej regulacji prawnych w postępowaniu dotyczącym określenia wysokości inwestycji na działkach o nr 1/167 i 1/168 obręb 121 przy ul. Rotmistrza Pileckiego w Siedlcach wyznacza obszar analizy urbanistycznej, w którym znajduje się między innymi budynek mieszkalny wielorodzinny 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).

Należy uwzględnić, że planowana inwestycja tj. budynek o trzech bryłach nadziemnych i wysokości 18 kondygnacji może stać się obiektem reprezentacyjnym i wizytówką Siedlec. Lokalizacja przy trasie kolejowej Berlin – Moskwa, w sąsiedztwie obiektów kolejowych, a także skrzyżowania ulic o dużym natężeniu ruchu oraz tunelu pod torami kolejowymi jest właściwa dla tego typu inwestycji. Nowy obiekt będzie stanowił dominantę przestrzenną podkreślającą nowoczesny charakter miasta przyjaznego inwestorom.

Z uwagi na położenie nieruchomości w ścisłym centrum miasta 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 wskaźnika 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:

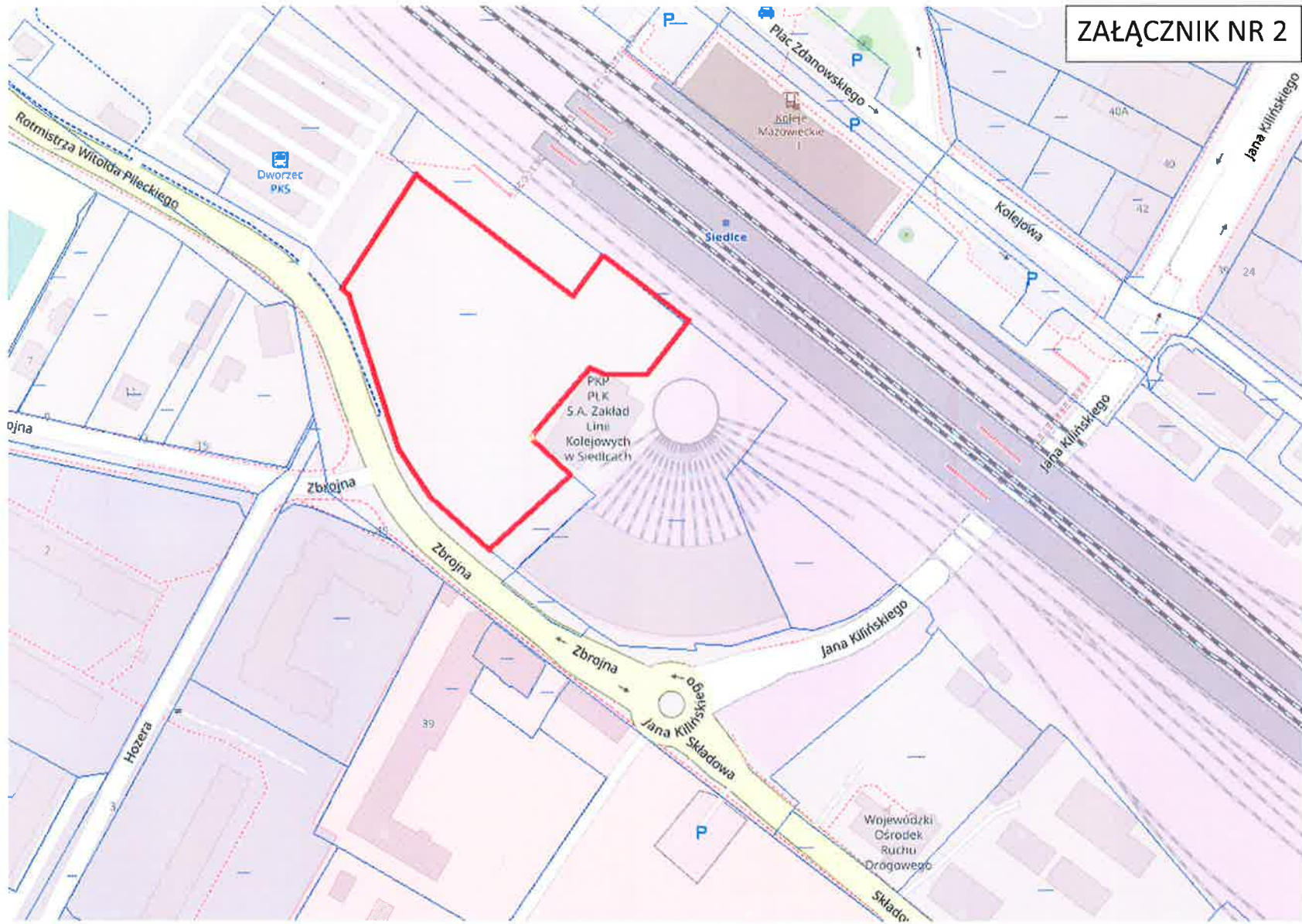
- części mieszkalnej: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, przy czym nakaz 10% w ramach miejsc postojowych w formie parkingów terenowych na terenie inwestycji;
- dla części usługowej: minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

ZAŁĄCZNIK NR 1



● - LOKALIZACJA TERENU INWESTYCJI

ZAŁĄCZNIK NR 2



OBRYS TERENU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ