

Siedlce 15.03.2021 r.

PB.6721.3.4.2021

**Wydział Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa
Referat Urbanistyki i Budownictwa
w/m**

W odpowiedzi na wniosek PB.6721.3.4.2021, dotyczący ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, dla inwestycji:

- **budowa 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach nr geod. 98-41/60, 98-41/61, 98-41/56, 98-41/57, 98-41/55, 98-41/58 przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach** w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzącej w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego informuję, że w związku z podpisaną umową z deweloperem na przebudowę skrzyżowania ul. Rakowieckiej z ul. Składową oraz remont ul. Rakowieckiej - **uzgadniam** wniosek inwestora.

NACZELNIK WYDZIAŁU
[Podpis]
Dziękuję
Cytwik



**Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie**

**Regionalny Zarząd
Gospodarki Wodnej
w Lublinie**

LU.RPP.430.46.2021.ŁS

Lublin, 19.03.2021 r.

**Prezydent Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2
08-110 Siedlce**

Dotyczy: zawiadomienia z dnia 03.03.2021 r., w sprawie wydania opinii zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Prezydent Miasta Siedlce, pismem z dnia 03.03.2021 r., znak: PB.6721.3.3.2021, zawiadomił o udostępnieniu do opiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na **budowie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach nr geod. 98-41/60, 98-41/61, 98-41/56, 98-41/57, 98-41/55, 98-41/58 przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach.**

Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 219) Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opiniuje wnioski w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych.

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie przewiduje wykonania nowych urządzeń wodnych.

Z uwzględnieniem powyższego tut. zarząd opiniuje bez uwag przedmiotową inwestycję.

Dawid Kostecki
Zastępca Dyrektora
/podpisano elektronicznie/

Rozdzielnik:

1. Adresat,
2. a/a -RPP.

PGW Wody Polskie - RZGW Lublin
20-610 Lublin
Lublin (miasto)
ul. Leszka Czarnego 3

Lublin (miasto), 2021-03-22

MIASTO SIEDLCE
Siedlce
Siedlce
skwer Niepodległości 2

OPINIA

opinia Inwestycji mieszkaniowej

W załączeniu przesyłam ponownie opinie dot. inwestycji mieszkaniowej. W poprzedniej wiadomości omyłkowo został dołączony stary plik. Niestety epuap od rana płata nam figle.

Załączniki:

1. 430_46_Siedlce_obręb_98_5_budynków_mieszkaniowych_opinia_mieszkaniova_ŁS.doc
2. 430_46_Siedlce_obręb_98_5_budynków_mieszkaniowych_opinia_mieszkaniova_ŁS.doc.XAdES

Podpis elektroniczny



2021-15636

DE-DSW-DUW-WEW.7070.141.2021.2

*wpłynęło 15.03.2021.
Allen*

Warszawa, 14 marca 2021r.

Prezydent Miasta Siedlce

ul. Skwer Niepodległości 2
08-110 SIEDLCE

Dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w miejscowości Siedlce, ul. Rakowiecka, dz. nr 98-41/60, 98-41/61, 98-41/56, 98-41/57, 98-41/55, 98-41/58.

W odpowiedzi na pismo nr PB.6721.3.3.2021, informujemy, że z uwagi na niewystępowanie na terenie i w pobliżu działek wymienionych w powyższych pismach linii NN będących własnością PSE S.A. **nie zgłaszamy uwag** względem planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Sprawę ze strony PSE S.A. Wydział Eksploatacji Sieci Warszawa prowadzi Łukasz Piskorowski, e-mail: lukasz.piskorowski@pse.pl.

Niniejsze pismo zostało podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Z poważaniem

Pełnomocnik Zarządu PSE S.A.

Z-ca Dyrektora ds. Utrzymania w Warszawie

05-520 Konstancin-Jeziorna
Konstancin-Jeziorna
ul. Warszawska 165
NIP: 5262748966

MIASTO SIEDLCE
Siedlce
Siedlce
skwer Niepodległości 2

WNIOSEK

wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w miejscowości Siedlce, ul. Rakowiecka; nr pisma: DE-DSW-DUW-WEW.7070.141.2021.2,

Załączniki:

1. [prezydent Siedlec dot. budowa pięciu budynków wielorodzinnych w miejscowości Siedlce, ul. Rakowiecka.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2021-03-15T14:42:27Z

Podpis elektroniczny

Warszawa, dnia 24 marca 2021 r.



WOJEWÓDZKI SZTAB WOJSKOWY
w WARSZAWIE

1441/21

24 MAR 2021

Urząd Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2



06767150

Data wpływu: 2021-03-31

Nr: 18044.2021.DG

Przyjmi: Halina Modrzewska
Kancelaria
Załączników: 0

Pan Andrzej Sitnik

Prezydent Miasta Siedlce
ul. Skwer Niepodległości 2
08 – 110 Siedlce

Nr sprawy: WSW-WAR-WO.0732.333.2020, WSW-WAR-WO.0732.68.2021

Dotyczy: opinii w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Szanowny Panie Prezydencie,

w odpowiedzi na zawiadomienie znak: PB.6721.3.3.2021 z dnia 03.03.2021 r. dotyczące przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na *budowie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach o nr geod. 98-41/60, 98-41/61, 98-41/56, 98-41/57, 98-41/55, 98-41/58 przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach* informuję, że Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w piśmie nr 6036/20 z dnia 16.11.2020 r.

Z poważaniem

SZEF


płk dr Zdzisław MAŁKOWSKI



WOJEWÓDZKI SZTAB WOJSKOWY
w WARSZAWIE

6036/20

www.01191



Warszawa, dnia 16 listopada 2020 r.

Urząd Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2



06502033

Data wpływu: 2020-11-19

Nr: 93109.2020.DG

Przyj.: Halina Modrzewska
Kancelaria
Załączników: 0

Pan Andrzej Sitnik

**Prezydent Miasta Siedlce
ul. Skwer Niepodległości 2
08 – 110 Siedlce**

Nr sprawy: WSWW-WAR-WO.0732.333.2020

Dotyczy: opinii w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Szanowny Panie Prezydencie,

w odpowiedzi na zawiadomienie znak: PB.6721.1.8.2020 z dnia 21.10.2020 r. dotyczące przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo – jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach o nr. geod. 98-41/60, 98-41/61, 98-41/56, 98-41/57, 98-41/55, 98-41/58 przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach informuję, że ww. zamierzenie inwestycyjne bezpośrednio sąsiaduje z istotnym dla obronności państwa kompleksem wojskowym¹.

Jego dotychczasowy i przyszły sposób zagospodarowania i użytkowania (w tym prowadzenie na jego terenie ćwiczeń pododdziałów oraz planowana budowa lądowiska dla śmigłowców) powoduje i powodować będzie powstawanie określonych uciążliwości dla otoczenia. Stąd też, oczywistym wydaje się przeznaczenie terenów powojkowych, będących przedmiotem wniosku inwestora, na funkcje, dla których ww. uciążliwości nie będą miały takiego znaczenia, jak dla funkcji mieszkaniowych.

Ponadto, wnioskowana lokalizacja budynków mieszkalnych może negatywnie wpływać na planowane zagospodarowanie ww. kompleksu wojskowego dla zabezpieczenia potrzeb obronności państwa, poprzez ograniczenie możliwości rozwojowych w tym zakresie, z uwagi na stały pobyt ludzi w jego sąsiedztwie.

¹ Teren zamknięty znajdujący się pod poz. 136 w załączniku do decyzji Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej(Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2019 r. poz. 46, z późn. zm.).

Biorąc powyższe pod uwagę, nie jest zasadne pogłębianie istniejących już w tym rejonie problemów przestrzennych, a zwłaszcza związanych z kolizyjnym sąsiedztwem obu rozpatrywanych funkcji.

Z poważaniem


SZEF
płk dr Zdzisław MAŁKOWSKI



**MAZOWIECKI KOMENDANT WOJEWÓDZKI
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ**
02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 40

WZ.0761.7.1.2021

Warszawa, dnia

25 MAR. 2021



Prezydent Miasta Siedlce

**Skwer Niepodległości 2
08-110 Siedlce**

Dot.: wydania opinii w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

W odpowiedzi na pismo z dnia 3 marca 2021 r. (data wpływu do tut. Komendy w dniu 8 marca 2021 r.) znak PB.6721.3.3.2021 w sprawie wydania opinii w trybie art. 7 ust. 12 pkt 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycjach towarzyszących (Dz. U. z 2020 r., poz. 219 ze zm.) w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, dla inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach nr geod. 98-41/60, 98-41/61, 98-41/56, 98-41/57, 98-41/55, 98-41/58 przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach – po przeanalizowaniu przedmiotowej sprawy **opiniuję pozytywnie dokumentację w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej.**

Jednocześnie wskazuję, iż zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2117) szczegółowe wymagania w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej powinny zostać rozstrzygnięte w toku wzajemnej współpracy projektanta z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w trakcie sporządzania przez projektanta projektu budowlanego. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym w całości lub w części, w zależności od rodzaju rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlanego - instalacyjnego i od zakresu ich występowania w obiekcie budowlanym.

Niniejsza opinia nie stanowi oceny zgodności projektu budowlanego z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

MAZOWIECKI
KOMENDANT WOJEWÓDZKI
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
z up.
st. bryg. mgr inż. Dariusz Stumeki
Zastępca Komendanta

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

ZARZĄD
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
W WARSZAWIE
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

Warszawa, dnia 2021-03-23

OTS-UO-051.10.2020.MB.4

Urząd Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2



06759452

Data wpływu: 2021-03-26

Nr: 17153.2021.DG

Przyjęt: Halina Modrzewska
Kancelaria
Załączników: 0

Pan
Andrzej Sitnik
Prezydent Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2
08-110 Siedlce

W odpowiedzi na pismo znak: PB.6721.3.3.2021 z dnia 3 marca 2021 r. zawiadamiające o możliwości przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo – jezdnyymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach nr geod. 41/60, 41/61, 41/56, 41/57, 41/55, 41/58, obręb 98, przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach – **w zakresie art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących** (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, z późn. zm.), uprzejmie informuję, iż w dniu 15 marca 2019 r. weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 394). Od dnia wejścia w życie ww. rozporządzenia, samorząd województwa uzyskał szczegółowe wytyczne odnośnie zakresu i metodyki sporządzania audytu krajobrazowego dla województwa.

Jednocześnie informuję, że Wojewoda Mazowiecki wyznaczył termin na sporządzenie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego do końca 2023 r.

Mając powyższe na uwadze, wobec niesporządzenia na dzień dzisiejszy audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego, brak jest możliwości wyrażenia stosownej opinii.

z up. Zarządu Województwa

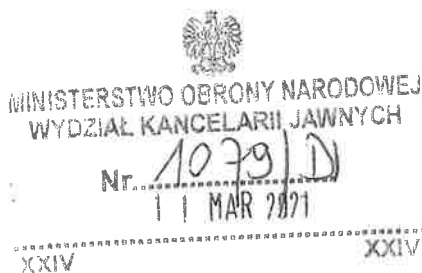
Zastępca Dyrektora
Mazowieckiego Biura Planowania
Regionalnego w Warszawie
dr Michał Czaykowski



MINISTERSTWO OBRONY NARODOWEJ

DEPARTAMENT INFRASTRUKTURY

Warszawa, dn. 10.03.2021 r.



Urząd Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2



06743743

Data wpływu: 2021-03-17

Nr: 15484.2021.DG

Pracownik: Bartłomiej Białdski
Kancelaria
Załączników: 0

**Pan Andrzej Sitnik
Prezydent Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2
08-110 Siedlce**

Dotyczy: *opiniowania planów zagospodarowania przestrzennego.*

Szanowny Panie Prezydencie

W odpowiedzi na przesłane zawiadomienie¹ w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach, uprzejmie informuję, że wystąpienie to zostało przekazane do realizacji, zgodnie z właściwością, do Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw, nastąpiła nowelizacja art. 87¹ ustawy Prawo lotnicze, zgodnie z którą w przywołanym przepisie wymienia się terenowe organy wykonawcze Ministra Obrony Narodowej w sprawach operacyjno-obronnych i rządowej administracji niespolonej, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej, jako właściwe w zakresie uzgadniania i opiniowania aktów planistycznych pod kątem zagrożeń dla ruchu statków powietrznych.

Z poważaniem

DYREKTOR

[Signature]
dr Marcin MAZURYK

Do wiadomości:

- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie, ul. Winnicka 1, 02-095 Warszawa

Wyk. P. Stępień, tel. 261 874 868

Data utworzenia 2021-03-10, T-272/Bc

¹ Pismo nr PB.6721.3.3.2021 z dnia 03.03.2021 r.

**MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
W WARSZAWIE**
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

Warszawa, dnia 2021-03-23

OTS-UO-051.10.2020.MB.3

Urząd Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2



06759451
Data wpływu: 2021-03-26
Nr: 17152.2021.DG
Przyjęła: Halina Modrzewska
Kancelaria
Załączników: 0


**Pan
Andrzej Sitnik
Prezydent Miasta Siedlce**
Skwer Niepodległości 2
08-110 Siedlce

Na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 11 *ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2020 r. poz. 2019, z późn. zm.) Marszałek Województwa Mazowieckiego w odpowiedzi na pismo znak: PB.6721.3.3.2021 z dnia 3 marca 2021 r. zawiadamiające o możliwości przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo – jezdnyymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach nr geod. 41/60, 41/61, 41/56, 41/57, 41/55, 41/58, obręb 98, przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach

**opiniuje pozytywnie ww. wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
w zakresie zadań samorządowych.**

Uzasadnienie:

Przedmiotowy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pozostaje w zgodności z zadaniami samorządowymi, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), zawartymi w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* – uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 28 grudnia 2018 r. poz. 13180).

z up. Marszałka Województwa

DYREKTOR
Mazowieckiego Biura Planowania
Regionalnego w Warszawie
dr Elżbieta Kozubek



06771785

Data wpływu: 2021-04-02

Nr: 18411.2021.DG

Przyjęt: Halina Modrzewska
Kancelaria
Załączników: 0

Siedlce, dnia 30.03.2021 r.

OPINIA

W oparciu o art. 13 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) dalej zwaną ustawą, po przeprowadzeniu analizy przedstawionych materiałów planistycznych, Powiatowa Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna Miasta Siedlce **opiniuje pozytywnie pod względem formalnym wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej** polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach nr geod. 41/60, 41/61, 41/56, 41/57, 41/55, 41/58 obr. 98 przy ul. Rakowieckiej w Siedlcach przedstawiony przez **M3 Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego Zdzisław i Leszek Skorupka Spółka jawna** dnia 24.02.2021r.

Inwestycja planowana jest w granicach działek nr 41/60, 41/61, 41/56, 41/57, 41/55, 41/58 w obrębie 0098, w jednostce ew. 146401_1 w Siedlcach. Inwestor planuje inwestycję mieszkaniową obejmującą zabudowę o charakterze wielorodzinnym z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną.

Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym w ust. 4 zastrzeżono że „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.”. Z takim przypadkiem terenów mamy do czynienia w omawianej lokalizacji – są to wg informacji Inwestora tereny, które w przeszłości były wykorzystywane jako wojskowe.

Odnosząc się bezpośrednio do złożonego wniosku należy stwierdzić:

1. Lokalizacja inwestycji ze względu na kontynuację funkcji zabudowy jest uzasadniona. Natomiast wątpliwości powstają przy wykazanej intensywności zabudowy.

Nietrudno zauważyć, że nowa zabudowa, mimo że stanowi kontynuację istniejącego osiedla budynków wielorodzinnych, zaproponowana jest w większych gabarytach, ze zwiększoną powierzchnią zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem. Wykazana we wniosku intensywność zabudowy wynosząca ponad 2, przekracza wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w większości przyjmowanych w wytycznych planów miejscowych obejmujących tereny w śródmieściu Siedlec. Taka intensywność wykorzystania terenu, który znajduje się na obrzeżu miasta i nie stanowi tkanki śródmiejskiej jest niewskazana i stanowi duży kontrast do sąsiedniej niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (która zajmuje duży obszar) oraz rekreacyjnej (ogródki działkowe). Ze względu na otaczające teren inwestycji działki (zarówno ogródki działkowe jak i z zabudową jednorodziną) o dużej powierzchni biologicznie czynnej, ze zróżnicowaną zielenią, powinna być zaproponowana większa powierzchnia terenów biologicznie czynnych z nasadzeniem zieleni izolującej wzdłuż granic z terenami o innym przeznaczeniu.

2. Wątpliwości powstają również przy analizie możliwości rozwiązań komunikacyjnych.

Planowana inwestycja ma dostęp do drogi publicznej (ul. Rakowiecka). Inwestycja znacząco zwiększy ruch pojazdów na tej ulicy (dodatkowo dojdzie minimum 500 pojazdów przyszłych mieszkańców).

Na osiedlu planowanym w drugim etapie realizacji należy oprócz ciągów pieszo-jezdnych zaprojektować wzdłuż dróg osiedlowych ciągi dla pieszych połączone z chodnikiem ul. Rakowieckiej. Główny ruch pojazdów będzie odbywał się ulicą Rakowiecką w kierunku skrzyżowania z ul. Składową, co stanowi już w chwili obecnej duży problem i zagrożenia sprzyjające wypadkom komunikacyjnym.

Połączenia ul. Rakowieckiej z ul. Łukowską poprzez ul. Południową będzie raczej mało uczęszczane. Istniejące skrzyżowanie ulic Rakowieckiej i Składowej wymagałoby przebudowy i zaprojektowania sygnalizacji świetlnej.

Należałoby się zastanowić nad alternatywnym połączeniem ulicy Rakowieckiej z ul. Artyleryjską.

3. W zakresie rozwiązań projektowych należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:
 - 1) Plac zabaw zaprojektowany w II etapie realizacji nie będzie miał wymaganego nasłonecznienia,
 - 2) Droga pożarowa prowadzona wzdłuż budynków nr 9 nie ma wymaganej odległości 5m od części wysuniętych budynków, aby rozwiązać te problemy projektowe, konieczna będzie zmiana założeń architektonicznych,

- 3) Lokalizacja miejsc postojowych (dla osób niepełnosprawnych) przy samych oknach mieszkań (szczególnie mieszkań na parterze) spowoduje dyskomfort w użytkowaniu tych lokali,
 - 4) Z uwagi na projektowane zaopatrzenie w wodę z istniejącej rozgałęzieniowej sieci wodociągowej w ul. Rakowieckiej o średnicy 110 mm należy rozwiązać sposób zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
4. W piśmie z dnia 14.10.2020 r. M3 Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego Zdzisław i Leszek Skorupka Spółka Jawna użyto numeru dz. 98-41/54, natomiast we wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 17.08.2020r. podano numer dz. 98-41/61- działka ta powstała po podziale dz. nr geod. 98-41/54.
5. Art. 7 ust. 8 pkt 6) ustawy odnosi się do Art. 22. Ust 1 i dalej do art.24, do przepisów, które mówią o porozumieniu pomiędzy gminą a inwestorem określającym sposób realizacji inwestycji towarzyszącej. Ponieważ wnioskowana inwestycja będzie musiała być realizowana łącznie z inwestycjami towarzyszącymi (umożliwiającymi połączenie planowanej inwestycji z miejskimi drogami i infrastrukturą) należy rozważyć zawarcie takich porozumień. Brak takich dokumentów i porozumień może grozić miastu nieprzewidywalnymi kosztami jakie mogą powstać w przyszłości w skutek realizacji koniecznych rozwiązań dotyczących obsługi infrastrukturą techniczną i w szczególności przebudowy dróg.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach:
Przewodniczący – mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki
Sekretarz mgr inż. Małgorzata Hejniak
mgr inż. arch. Monika Krzewniak
mgr inż. arch. Marta Michalak
mgr. inż. Wojciech Żółkowski.

Siedlce, 30.03.2021 r.

Siedlce, dnia 30.03.2021 r.

OPINIA

W oparciu o art. 13 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) dalej zwaną ustawą, po przeprowadzeniu analizy przedstawionych materiałów planistycznych, Powiatowa Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna Miasta Siedlce

**opiniuje pozytywnie pod względem formalnym wnioszek
o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**

polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną na działkach nr geod. 41/60, 41/61, 41/56, 41/57, 41/55, 41/58obr. 98 przy ul. Rakowieckiejw

Siedlcach przedstawiony przez **M3 Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego Zdzisław i Leszek Skorupka Spółka jawna**

dnia 24.02.2021r.

Inwestycja planowana jest w granicach działek nr 41/60, 41/61, 41/56, 41/57, 41/55, 41/58w obrębie 0098, w jednostce ew. 146401_1 w Siedlcach. Inwestor planuje inwestycję mieszkaniową obejmującą zabudowę o charakterze wielorodzinnym z garażami wielostanowiskowymi podziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną.

Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym w ust. 4 zastrzeżono że „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.”. Z takim przypadkiem terenów mamy doczynienia w omawianej lokalizacji – są to wg informacji Inwestora tereny, które w przeszłości były wykorzystywane jako wojskowe.

Odnosząc się bezpośrednio do złożonego wniosku należy stwierdzić:

1. Lokalizacja inwestycji ze względu na kontynuację funkcji zabudowy jest uzasadniona. Natomiast wątpliwości powstają przy wykazanej intensywności zabudowy.

Nietrudno zauważyć, że nowa zabudowa, mimo że stanowi kontynuację istniejącego osiedla budynków wielorodzinnych, zaproponowana jest w większych gabarytach, ze zwiększoną powierzchnią zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem. Wykazana we wniosku intensywność zabudowy wynosząca ponad 2, przekracza wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w większości przyjmowanych w wytycznych planów miejscowych obejmujących tereny w śródmieściu Siedlec. Taka intensywność wykorzystania terenu, który znajduje się na obrzeżu miasta i nie stanowi tkanki śródmiejskiej jest niewskazana i stanowi duży kontrast do sąsiedniej niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (która zajmuje duży obszar) oraz rekreacyjnej (ogródki działkowe). Ze względu na otaczające teren inwestycji działki (zarówno ogródki działkowe jak i z zabudową jednorodziną) o dużej powierzchni biologicznie czynnej, ze zróżnicowaną zielenią, powinna być zaproponowana większa powierzchnia terenów biologicznie czynnych z nasadzeniem zieleni izolującej wzdłuż granic z terenami o innym przeznaczeniu.

2. Wątpliwości powstają również przy analizie możliwości rozwiązań komunikacyjnych.

Planowana inwestycja ma dostęp do drogi publicznej (ul. Rakowiecka). Inwestycja znacząco zwiększy ruch pojazdów na tej ulicy (dodatkowo dojdzie minimum 500 pojazdów przyszlých mieszkańców).

Na osiedlu planowanym w drugim etapie realizacji należy oprócz ciągów pieszo-jezdnych zaprojektować wzdłuż dróg osiedlowych ciągi dla pieszych połączone z chodnikiem ul. Rakowieckiej. Główny ruch pojazdów będzie odbywał się ulicą Rakowiecką w kierunku skrzyżowania z ul. Składową, co stanowi już w chwili obecnej duży problem i zagrożenia sprzyjające wypadkom komunikacyjnym.

Połączenia ul. Rakowieckiej z ul. Łukowską poprzez ul. Południową będzie raczej mało uczęszczane. Istniejące skrzyżowanie ulic Rakowieckiej i Składowej wymagałoby przebudowy i zaprojektowania sygnalizacji świetlnej.

Należałoby się zastanowić nad alternatywnym połączeniem ulicy Rakowieckiej z ul. Artyleryjską.

3. W zakresie rozwiązań projektowych należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- 1) Droga pożarowa prowadzona wzdłuż budynków nr 9 nie ma wymaganej odległości 5m od części wysuniętych budynków, aby rozwiązać te problemy projektowe, prawdopodobnie konieczna będzie zmiana założeń architektonicznych,

- 2) Lokalizacja miejsc postojowych (dla osób niepełnosprawnych) przy samych oknach mieszkań (szczególnie mieszkań na parterze) spowoduje dyskomfort w użytkowaniu tych lokali,
 - 3) Z uwagi na projektowane zaopatrzenie w wodę z istniejącej rozgałęziowej sieci wodociągowej w ul. Rakowieckiej o średnicy 110 mm należy rozwiązać sposób zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
4. W piśmie z dnia 14.10.2020 r. M3 Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego Zdzisław i Leszek Skorupka Spółka Jawna użyto numeru dz. 98-41/54, natomiast we wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 17.08.2020r. podano numer dz. 98-41/61- działka ta powstała po podziale dz. nr geod. 98-41/54.
5. Art. 7 ust. 8 pkt 6) ustawy odnosi się do Art. 22. Ust 1 i dalej do art.24, do przepisów, które mówią o porozumieniu pomiędzy gminą a inwestorem określającym sposób realizacji inwestycji towarzyszącej. Ponieważ wnioskowana inwestycja będzie musiała być realizowana łącznie z inwestycjami towarzyszącymi (umożliwiającymi połączenie planowanej inwestycji z miejskimi drogami i infrastrukturą) należy rozważyć zawarcie takich porozumień. Brak takich dokumentów i porozumień może grozić miastu nieprzewidywalnymi kosztami jakie mogą powstać w przyszłości w skutek realizacji koniecznych rozwiązań dotyczących obsługi infrastrukturą techniczną i w szczególności przebudowy dróg.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach:

Przewodniczący – mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki

Sekretarz mgr inż. Małgorzata Hejniak

mgr inż. arch. Monika Krzewniak

mgr inż. arch. Marta Michalak

mgr. inż. Wojciech Żółkowski.

Siedlce, 30.03.2021 r.