

Urząd Miasta Siedlce  
Skwer Niepodległości 2



07298102

Data wpływu: 2022-01-11

Nr: 2113.2022.DG

Przyjeźdźca: Justyna Wydział-Bot  
Wydział Gospodarki Przestrzennej i Bu-  
Załączników: 0

Siedlce, 03.01.2022 r.

## RADA MIASTA SIEDLCE

### ***Wniosek o podjęcie uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji przy ul. Geodetów w Siedlcach.***

Mając na uwadze dalszy dynamiczny rozwój Miasta Siedlce zwracamy się do Rady Miasta Siedlce z prośbą o podjęcie Uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla planowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 7 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem usług o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m<sup>2</sup>, z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi znajdującymi się na jednej kondygnacji podziemnej budynków oraz miejscami parkingowymi na poziomie terenu na działkach o nr 1/29, 1/34, 1/41, 1/30 obręb 78 przy ul. Geodetów w Siedlcach.

Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana na podstawie przepisów Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2020.219).

Art. 5 ust. 4 w zw. z ust. 3 wskazanej powyżej ustawy jednoznacznie stanowi, że inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca może być realizowana niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lecz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków 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 znajdowały się zakłady „Stalchemak”, gdzie znajdowała się odlewnia staliwa. Był to więc teren produkcyjny, który obecnie takiej funkcji nie posiada.

Zgodnie z art. 17 ust. 6 w/w 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 zespołu budynków 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 1/29, 1/34, 1/41, 1/30 obręb 78 przy ul. Geodetów w Siedlcach wyznacza obszar analizy urbanistycznej, w którym znajdują się między innymi budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, co potwierdza zasadność i zgodność założeń planowanej inwestycji mieszkaniowej z art. 19 Ustawy 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 innych osiedli mieszkaniowych, na terenie których funkcjonuje autobusowa komunikacja publiczna zasadne jest określenie współczynnika ilości miejsc parkingowych dla nowej inwestycji wynoszącego 1,2 na każde mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na 1 lokal użytkowy, a także przyjęcie wskaźnika wynoszącego 10% wszystkich stanowisk postojowych na terenie nieruchomości do realizacji w formie parkingu na poziomie terenu.

Planowany zespół budynków o wysokości do 7 kondygnacji nadziemnych wraz z dużą ilością terenów biologicznie czynnych i rekreacyjnych zagospodarowanych zarówno zielenią niską, jak i wysoką wkomponuje się w otaczającą zabudowę, nie będzie on oddziałował 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 gruntów przeznaczonych pod inwestycje, budując wyższe, nowoczesne budynki będące najlepszą wizytówką rozwijającego się miasta.

#### **Reasumując podajemy najważniejsze parametry planowanej inwestycji:**

- Wysokość zabudowy – do 7 kondygnacji nadziemnych,
  - Miejsca postojowe – zlokalizowane na jednej kondygnacji podziemnej garaży wielostanowiskowych oraz na poziomie terenu,
  - Dopuszczenie usług wbudowanych w budynki o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>
  - Wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych do obsługi inwestycji mieszkaniowej:
    1. 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
    2. 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na 1 lokal użytkowy,
    3. 10 % ilości wszystkich miejsc postojowych dla samochodów do realizacji w formie parkingów na poziomie terenu.
- 

- Wskaźniki parkingowe dla rowerów do obsługi inwestycji mieszkaniowej:

1. 5 stanowisk (stojaków) na 25 lokali mieszkalnych,
2. 1 stanowisko (stojak) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na 1 lokal użytkowy.

W związku powyższym prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku oraz podjęcie przez Radę Miasta Siedlce Uchwały określającej lokalne standardy urbanistyczne dla planowanej inwestycji.

*Z przedstawicieli  
Kendality St 7*

**Strus Development Sp. z o.o.**  
Al. Komisji Edukacji Narodowej 84 lok. 106, 02-777 Warszawa  
tel. 22-323-79-91, 22-323-79-92  
**ODDZIAŁ SIEDLCE**  
08-110 Siedlce, ul. Wojskowa 3  
tel. 25-644-38-26, fax 25-644-52-43  
NIP 951-251-71-42

W załączeniu przedkładamy:

- wizualizacje planowanego osiedla
- koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji.
- analiza maksymalnej wysokości budynków w promieniu 500 m.

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Siedlce