

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na
budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch częściach nadziemnych
z usługami w poziomie parteru oraz z garażem podziemnym, na działkach nr geod. 27/2
i 27/6 w obrębie 45 w Siedlcach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch częściach nadziemnych z usługami w poziomie parteru oraz z garażem podziemnym, na działkach nr geod. 27/2 i 27/6 w obrębie 45 w Siedlcach.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono literami A, B, C, D, E, F, G - A.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1) określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną – 4 240 m²,
- b) maksymalną – 4 874 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 83,
- b) maksymalną - 97.

4. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostanie zrealizowane 6 lokali o funkcjach usługowych:

- 1) łączna minimalna powierzchnia użytkowa usług – 212,00 m²;
- 2) łączna maksymalna powierzchnia użytkowa usług – 974,80 m²;
- 3) jako lokale usługowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym zlokalizowane na parterze;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcji usługowej nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań;
- 5) inwestycja nie obejmuje lokalizacji obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) teren planowanej inwestycji jest terenem niezabudowanym, częściowo ogrodzonym. Pokryty jest głównie nieurządzoną zielenią, trawą i krzewami. Na terenie działki nr geod. 27/6 w obrębie 45 znajdują się istniejące drzewa o dużych walorach przyrodniczych, przeznaczone do zachowania. W celu zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych wykonany zostanie, pod niemal całością terenu inwestycji, garaż podziemny dwukondygnacyjny. Obsługa komunikacyjna realizowana będzie od strony ul. Księdza Jana Niedziałka, poprzez dwa przebudowane zjazdy na działkę – jeden do garażu podziemnego, drugi na

potrzeby obsługi miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Zjazdy będą zaprojektowane według odrębnej dokumentacji (zgodnie z decyzją D.7012.1.57.2022 oraz z decyzją D.7012.1.58.2022);

2) przewiduje się na terenie inwestycji:

- a) likwidację fragmentów sieci wodnokanalizacyjnej, energetycznej i gazowej, są to fragmenty nieczynne, nie obsługujące budynków,
- b) likwidację fragmentarycznego ogrodzenia,
- c) budowę infrastruktury technicznej, w zakresie przyłączy wodnokanalizacyjnych, energetycznych, teletechnicznych i ciepłowniczych, które będą zaprojektowane odrębną dokumentacją projektową,
- d) usunięcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej – przebudowa sieci elektrycznej, teletechnicznej, ciepłej i kanalizacyjnej.

6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) z siecią wodociągową w ulicy Księdza Jana Niedziałka lub w ulicy Cmentarnej, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości dostawy wody;
- 2) z siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną w ulicy Wojskowej, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości przyjęcia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) z siecią kanalizacji deszczowej w ulicy Księdza Jana Niedziałka, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości odbioru części wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) z siecią elektroenergetyczną w ulicy Cmentarnej lub Księdza Jana Niedziałka, zgodnie z zapewnieniem przez PGE Dystrybucja S.A.:
 - a) stacja zasilająca 06-2010 SIEDLCE. BDK obw. 9, 10 zgodnie z zapewnieniem przez PGE Dystrybucja S.A.,
 - b) zasilanie rezerwowe – stacja zasilająca 06-1279 SIEDLCE KATEDRALNA odw. 8;
- 5) z siecią ciepłowniczą w ulicy Księdza Jana Niedziałka, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Energetycznego w Siedlcach Sp. z o.o.;
- 6) z siecią teletechniczną w ulicy Cmentarnej.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę – 3 l/s;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – 3 l/s;
- 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną:
 - a) zasilanie podstawowe – moc przyłączeniowa 463 kW,
 - b) zasilanie rezerwowe – moc przyłączeniowa 135 kW;
- 4) zapotrzebowanie na energię cieplną – od 120 kW do 460 kW;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej w ilości maksymalnej 4 l/s. Pozostała ilość wód opadowych będzie retencjonowana w zbiorniku o pojemności około 45m³, usytuowanym w budynku;
- 6) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) przewidziano dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze śródmiejskim 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa stanowiska na jeden lokal usługowy,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 97 miejsc postojowych,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych dla 6 lokali usługowych – 12 miejsc postojowych;
- 7) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów w obszarze śródmieścia:

- a) dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej określa się liczbę miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów przewidziano nie mniej niż 5 na każde 25 lokali mieszkalnych,
 - b) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 20 stanowisk rowerowych,
 - c) dla obsługi części inwestycji mieszkaniowej, przeznaczonej na działalność usługową określa się liczbę miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów nie mniej niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal,
 - d) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla usług – 12 stanowisk rowerowych;
- 8) odpady komunalne będą gromadzone i segregowane w pomieszczeniach wbudowanych w poziomie parteru budynku.

8. Określa się następujący sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym. Będzie to budynek o dwóch częściach nadziemnych, o 4 kondygnacjach nadziemnych i miejscową dominantą o wysokości 5 kondygnacji, z elewacjami tworzącymi pierzeje otaczających ulic, zaprojektowanych w typie tradycyjnych kamienic (wizualne podziały elewacji o szerokość nie większej niż 25 metrów). Elewacje: zachodnia, południowa i północno-wschodnia stanowiąc będą domknięcie pierzei ul. Wojskowej, ul. Cmentarnej i ul. Księdza Jana Niedziałka. Od strony zachodniej projektowany budynek stanowić będzie zamknięcie pierzei ul. Wojskowej, z zachowaniem wycofania zabudowy przy skrzyżowaniu ulic Wojskowej i Cmentarnej. Od strony ul. Księdza Jana Niedziałka elewacja zostanie przecięta wejściem na dziedziniec wewnętrzny. Bryła budynku tworzyć będzie mocno domknięte wnętrze urbanistyczne dla mieszkańców jak i innych użytkowników z dostępem od strony ul. Księdza Jana Niedziałka, stanowiące przestrzeń o funkcji społecznej i rekreacyjnej. Ciągi piesze będą wykonane z kostki betonowej. Zieleń na dziedzińcu zostanie zaprojektowana w formie kwietników, zieleńców i nasadzeń. Projektowana zabudowa odnosi się również do istniejącej osi kompozycyjnej znajdującej się u zbiegu ulic: Cmentarne i Księdza Jana Niedziałka, której jeden koniec stanowi zabytkowy budynek Katedry Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny w Siedlcach, a drugi pamiątkowy krzyż. Projektowane usługi będą o charakterze nieuciążliwym.

9. Planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

10. Określa się następujące charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu objętego inwestycją mieszkaniową wynosi 2 918 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy budynku – ok. 1942 m²;
- 3) powierzchnia utwardzona (chodniki, dojazdy) – ok. 508 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 384 m²;
- 5) parametry techniczne budynku:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - b) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu – 17,10 m,
 - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej od ulicy Księdza Jana Niedziałka – 65,00 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – 2;
- 6) inwestycja mieszkaniowa ze względu na parametry i funkcję, rodzaj i projektowane zagospodarowanie nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko:
 - a) projektowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Oznacza to, że dla planowanej inwestycji mieszkaniowej nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - b) ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- c) odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w pomieszczeniach wbudowanych znajdujących się w poziomie parteru budynku,
 - d) zastosowanie ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej zapewni minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 7) zgodnie z § 40 ust. 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie śródmiejskiej, w którym liczba mieszkań przekracza 20, niewykonanie placu zabaw dla dzieci i wykonanie sali zabaw o powierzchni, nie mniejszej niż 50 m², wewnątrz budynku. Planowana jest sala zabaw o powierzchni 56 m².

11. Nieruchomości, na których będą zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka 146401_1.0045.27/6 księga wieczysta SIIS/00110966/3;
- 2) działka 146401_1.0045.27/2 księga wieczysta SIIS/00110966/3.

12. Nie ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

13. Nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy:

- 1) działka 146401_1.0041.154 księga wieczysta SIIS/00125214/5;
- 2) działka 146401_1.0045.29 księga wieczysta SIIS/00070848/7;
- 3) działka 146401_1.0041.163 księga wieczysta SIIS/00070583/1.

14. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków:

- 1) uwarunkowania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego wynikające z zasad ochrony obszarów i obiektów chronionych na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce:
 - a) w zasięgu Strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych obejmującej historyczne rozplanowanie dziewiętnastowiecznego miasta, gdzie wymagane jest między innymi:
 - uzupełnianie zabudową mieszkaniowo-usługową, pod warunkiem dostosowania jej gabarytów i detalu architektonicznego do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz stylowych latarni dostosowanych do historycznego otoczenia,
 - opiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych oraz umieszczanie szyldów i reklam,
 - b) w zasięgu Strefy ochrony zabytków archeologicznych obejmującej osiemnastowieczny cmentarz parafialny przy ul. Cmentarnej i Wojskowej, wymagane jest uzyskanie akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla działań inwestycyjnych oraz poprzedzenie wszelkich prac ziemnych badaniami archeologicznymi o charakterze ratowniczym,
 - c) w zasięgu Strefy obserwacji archeologicznej wymagane jest:
 - zgłaszanie zamiaru podjęcia większych prac ziemnych służbom archeologiczno- konserwatorskim (w uzasadnionych przypadkach i w oparciu o odrębne przepisy Wojewódzki Konserwator Zabytków może nakazać przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych, wyjaławiających powierzchnię stanowiska archeologicznego),
 - zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, wymagających szczególnych warunków posadowienia np. palowanie, odwierty).

15. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 2) wszystkie odpady mogące powstać na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji mieszkaniowej należy magazynować, selektywnie w wyznaczonych miejscach, w sposób zabezpieczający przed pyleniem i rozwiewaniem odpadów i należy przekazać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 2. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) załącznik nr 2 określający planowany sposób zagospodarowania terenu.

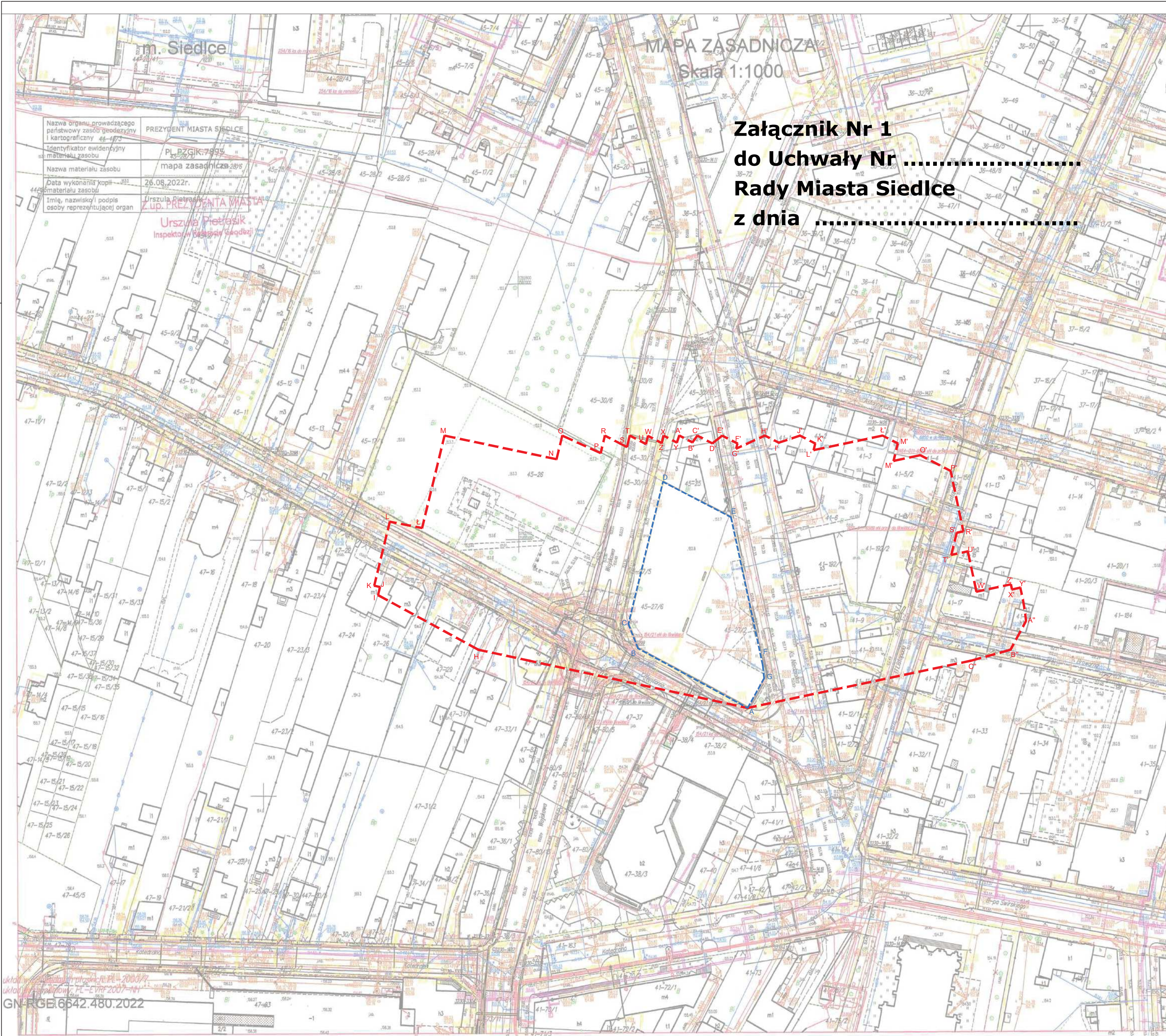
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§ 5. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki



LEGENDA			
A - G, A - GRANICA INWESTYCJI MIESZKANOWEJ (DZ. NR EW. 272, DZ. NR EW. 276, OBRĘB 046)			
A-H-1-...-A'-B'-C'-...-A"-B"-C"-A			
- - - - - OBRĘB, NA KTÓRY ODDZIAŁYWUJE INWESTYCJA MIESZKANOWA			
Inwestor:		DMF DEVELOPMENT SP. Z O.O. UL. SOKOŁOWSKA 152 E 08-110 SIEDLCE	
Pracownia wodopaj:		BULAK Sp. z o.o. 04-392 WARSZAWA ul. Chłanowskiego 16 lok. 308 tel. 22 641 65 47 kom. 698 679 815 08-110 SIEDLCE ul. Piłsudskiego 18 tel. 25 644 62 79 kom. 600 880 333 bulakprojekt@bulakprojekt.pl	
Nazwa obiektu budowlanego:		BUDYNEK MIESZKALNY WIEŁORODZINNY O DWÓCH CZĘŚCIACH NADZIEMNYCH Z USŁUGAMI W PARTERZE I GARAŻEM PODZIEMNYM	
Adres:		ul. Wąskowa / Ometama / Ks. Niedziaka, SIEDLCE działki ew. nr 272, 276, obręb 45	
Projektował:		mgr inż. arch. MAREK BULAK	GP-7342/171/15891 spec. architekt.
Opracowanie:		mgr inż. arch. Marta Wojnicka mgr inż. arch. Ferdynand Słowik mgr inż. arch. Anna Wrzodak	
Sprawdził:		mgr inż. arch. PRZEMYSŁAW KOLASIŃSKI	3507/DOA spec. architekt.
Przebieg:			
GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM I OBRZEM, NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ			
Specjalność:		ARCHITEKTURA	Faz: KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
Data:		PAŹDZIERNIK 2024	Skala: 1:1000
Rysunek:		Rysunek 1-Załącznik 2	
-		18	

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Siedlce w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch częściach nadziemnych z usługami w poziomie parteru oraz z garażem podziemnym, na działkach nr geod. 27/2 i 27/6 w obrębie 45 w Siedlcach.

Prezydent Miasta Siedlce przedkłada wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch częściach nadziemnych z usługami w poziomie parteru oraz z garażem podziemnym, na działkach nr geod. 27/2 i 27/6 w obrębie 45 w Siedlcach, z którym w dniu 24.10.2024 r. do Rady Miasta Siedlce, za pośrednictwem Prezydenta Miasta, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 r. poz. 195), wystąpił inwestor – DMF DEVELOPMENT Spółka z o.o. Wniosek wymagał uzupełnienia stosownie do wymagań cytowanej wyżej ustawy. Pismem z dnia 29 listopada 2024 r. i pismem z dnia 07 stycznia 2025 r. wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie i poprawę wniosku. W dniu 22 stycznia 2025 r. inwestor złożył kompletny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, spełniający wymagania formalno-prawne.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego 4-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z częściową wyższą do 5 kondygnacji z usługami na poziomie parteru oraz z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym. Teren objęty planowanym przedsięwzięciem zlokalizowany jest ścisłym centrum miasta Siedlce, w kwartale ulic: Cmentarnej, Wojskowej i Księdza Jana Niedziałka.

Projektowana inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określone w art. 17 wyżej wymienionej ustawy i standardy określone w Lokalnych standardach urbanistycznych, uchwalonych Uchwałą Rady Miasta Siedlce z dnia 29 marca 2019 r. Nr VII/67/2019 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Miasta Siedlce. W zakresie zapotrzebowania i dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach w piśmie z dnia 16.05.2023 r. Nr IT-2210-175/ 23- 0795/23 zobowiązało się inwestorowi, zapewnić zgodnie z zapotrzebowaniem dla przedmiotowej inwestycji dostęp oraz w piśmie z dnia 17.05.2023 r. IT-2210-KD11/23 – 0809/2023 do sieci kanalizacji deszczowej. O zapewnieniu dostępu do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem dla planowanego przedsięwzięcia, świadczą wydane warunki przyłączenia Nr 23-G5/S/01493 z dnia 12.05.2023 r. zasilania ze stacji zasilającej 06-2010 SIEDLCE. BDK obw. 9, 10 oraz zasilanie rezerwowe – stacja zasilająca 06-1279 SIEDLCE KATEDRALNA odw. 8.

Prezydent Miasta Siedlce w dniu 24 stycznia 2025 r. zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Siedlce, określając formę, miejsce i termin składania uwag do Wniosku. Uwagi można było wносить w postaci papierowej lub elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty zamieszczenia tj. do dnia 14 lutego 2025 r.

W toku prowadzonego postępowania zapewniono organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust. 12 ustawy, możliwość przedstawienia opinii oraz stanowisk dotyczących przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, z pouczeniem, że zgodnie z ustawą nieprzekazanie opinii czy stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku. Opinie, uzgodnienia i uwaga, wpływające do organu były przekazywane inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania każdego stanowiska.

Wpłynęło 9 opinii, w tym jedna z uwagami oraz 2 uzgodnienia.

W wyniku wyżej wymienionych zawiadomień, uzyskano uzgodnienie oraz opinie organów wymienionych w ustawie, tj.:

1. Uzgodnienie pozytywne Wydziału Dróg Urzędu Miasta Siedlce jako Zarządcy Dróg z dnia 19.02.2025 r.
2. Uzgodnienie pozytywne Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 17.02.2025 r.
3. Opinia pozytywna Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, Wydział Spraw Terenowych I w Siedlcach z dnia 06.02.2025 r.

- 4.Opinia z uwagami Powiatowej Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach z dnia 12.02.2025 r.
- 5.Opinia pozytywna Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie z dnia 21.02.2025 r.
- 6.Opinia pozytywna Prezydenta Miasta Siedlce - Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z dnia 17.02.2025 r.
- 7.Opinia pozytywna Prezydenta Miasta Siedlce - Wydziału Gospodarki Komunalnej z dnia 10.02.2025 r.
- 8.Opinia pozytywna z dnia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 31.01.2025 r.
- 9.Opinia pozytywna Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 12.02.2025 r.
- 10.Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Departament Eksploatacji w Warszawie z dnia 04.02.2025 r.
- 11.Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – z dnia 10.02.2025 r.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach w opinii między innymi wskazała na konieczność:

- 1.podania we wniosku podstawy wyznaczenia obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji.
- 2.posługiwanie się każdorazowo pełną nazwą planowanej inwestycji.
- 3.przeanalizowania zasadności funkcji mieszkalnej jako dominującej w niedalekim sąsiedztwie Katedry oraz wysokości planowanego budynku jako 4-kondygnacyjny z częściową zwyżką do 5 kondygnacji, wobec wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce strefy ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 4.zaprojektowania placu zabaw lub Sali zabaw w kubaturze budynku.
- 5.wyznaczenia miejsc postojowych ogólnodostępnych na poziomie parteru.
- 6.analizy rozwiązań komunikacyjnych obsługujących przedmiotowy kwartał.
- 7.wykonania zielono-niebieskiej infrastruktury w celu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych.

Inwestor w piśmie z dnia 03.03.2025 r. przedstawił następująco swoje stanowisko do uwag Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

„...Obszar oddziaływania wyznacza wykres cienia rzuconego przez budynek

Ad 4. Sformułowanie „inwestycja mieszkaniowa” odnosi się jedynie do sformułowania w nazwie Ustawy, w oparciu o którą powstał wniosek – Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Nie jest nazwą inwestycji. Prawidłowa nazwa inwestycji została wskazana na samym początku wniosku - Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch częściach nadziemnych z usługami w poziomie parteru oraz z garażem podziemnym na działkach o nr ew. 27/2 i 27/6, obręb 0045 w Siedlcach.

Ad 5. Trudno się zgodzić z tym, że projektowany obiekt będzie konkurować z budynkiem Katedry. Zgodnie z Kierunkami Zagospodarowania Przestrzennego Studium dla przedmiotowego obszaru Śródmieścia, na którym znajduje się również Katedra, przewidziano możliwość realizacji zabudowy o 6 kondygnacjach i maksymalnie 18 m wysokości. Projektowany budynek ma 5 kondygnacji oraz zakładaną wysokość 17,10 m. Budynek Katedry, o wysokości naw głównych ok. 17 m oraz wysokości całkowitej ok 75 m nadal pozostanie dominantą urbanistyczną i architektoniczną na tym obszarze.

Dodatkowo budynek biurowy w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego budynku, mimo że czterokondygnacyjny – wysokością zbliżony jest do projektowanego budynku.

Budynki mieszkalne zlokalizowane po drugiej stronie od lapidarium liczą 4 kondygnację, nie mniej uwzględniając wyniesiony parter i dach ze spadkiem, osiągają wysokość zbliżoną do projektowanego budynku.

Ad 6. W odniesieniu do uwagi nr 1 – w części 2 Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia nie określa się udziału procentowego usług w planowanych inwestycjach na tym obszarze. Zgodnie z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych maksymalny procent udziału usług w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkalnej to 20%. I taka też powierzchnia wskazana

została we wniosku. W odniesieniu do uwagi nr 2 – przytoczony punkt 3.1 dotyczy Strefy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej i zespołów zabytkowych. Teren objęty wnioskiem znajduje się poza tą strefą.

Ad 7. Celem projektu było stworzenie obiektu, który harmonijnie współistnieje z otoczeniem, nie kopiując jednak bezpośrednio istniejących form i detali, lecz wprowadzając nowoczesne, ale subtelne odniesienia do tradycji architektonicznych miasta. Jest to próba znalezienia równowagi między nowoczesnością a szacunkiem dla historycznego kontekstu. Wszystkie decyzje projektowe były podejmowane z myślą o stworzeniu obiektu, który nie tylko funkcjonuje w przestrzeni współczesnej, ale także odnosi się do wartości architektonicznych, charakterystycznych dla Siedlec. Chcemy zwrócić uwagę, że od XIX wieku architektura ma charakter uniwersalny dla całego świata w obrębie cywilizacji zachodniej i unifikacja rozwiązań, wynikająca również z funkcji stale postępuje.

Chociaż forma budynku może wydawać się bardziej uniwersalna, jej elementy, takie jak detale czy materiały, zostaną zaprojektowane w taki sposób, aby w przyszłości mogły się wkomponować w charakter tego obszaru i zachować strukturę estetyczną elewacji, w celu wzbogacenia finalnego efektu.

Ad 8. Załączona do dokumentacji opinia M.W.K.Z. jest wiążąca i odnosi się do koncepcji urbanistyczno - architektonicznej zawartej we wniosku. Jednocześnie informuję, iż Postanowieniem Nr 96/WN/2025 z dnia 17 lutego 2025 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił pozytywnie wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Ad 9. W koncepcji znajduje się zaprojektowana sala zabaw o odpowiedniej powierzchni, zlokalizowana na parterze budynku, w części od strony ul. Wojskowej.

Ad 10. Miejsca dla obsługi projektowanych lokali usługowych zostały zlokalizowane w garażu podziemnym, ich ilość obliczona jest zgodnie z obowiązującym wskaźnikiem określonym w Uchwale nr VII/67/2019 Rady Miasta Siedlce z dn. 29 marca 2019 r. dotyczącej lokalnych standardów urbanistycznych. Ww Uchwała nie wskazuje na konieczność lokalizowania miejsc ogólnodostępnych ani miejsc w poziomie parteru. Zgodnie z ww Uchwałą nakaz realizacji miejsc na terenie dotyczy inwestycji realizowanych poza obszarem Śródmieścia.

Ad 11. Rozwiązania komunikacyjne zostały poddane szerszej analizie. Wykonana została prognoza ruchu w kwartale ulic Cmentarnej/Wojskowej/Niedziałka, zgodnie z ustaleniami z Wydziałem Dróg UM Siedlce. W wyniku przeprowadzonej analizy, opracowanej dla szczytu komunikacyjnego porannego i popołudniowego dla wariantu inwestycyjnego oraz wariantu bezinwestycyjnego wykazano, iż planowana inwestycja nie ma oddziaływania na układ uliczny miasta. Ruch z inwestycji „rozpływa się” na pozostałą siatkę ulic w obszarze powodując wzrosty/spadki ruchu na poszczególnych ulicach w granicach zwykłej zmienności ruchu w dni powszednie w godzinach szczytu. Porównując wyniki warunków ruchu dla wariantu bezinwestycyjnego z wariantem inwestycyjnym można stwierdzić, że inwestycja nie wpływa na warunki ruchu na analizowanych skrzyżowaniach.

Ad. 12 Wody deszczowe i roztopowe zostaną częściowo odprowadzone do kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach. Pozostała część zostanie zagospodarowana na własnym terenie w ramach infrastruktury zielono – niebieskiej..”

Ponadto w terminie wpłynęło 1 pismo z uwagami mieszkańca Siedlec do wniosku, które także zostało przekazane inwestorowi.

Do najważniejszych zarzutów, które znalazły się w piśmie z uwagami mieszkańca należą:

- budzi wątpliwość bliska odległość planowanego budynku do pasa drogowego ulicy Wojskowej, co nie pozwoli w przeszłości na lokalizację ścieżki rowerowej oddzielonej od pasa drogowego,

- o wyznaczenie dwunastu zamiast sześciu miejsc postojowych na rowery na terenie,

- wobec wykonanego remontu ulicy Cmentarnej w 2024 r., wraz z przebudową sieci podziemnych, planowana inwestycja mieszkaniowa nie będzie wymagała ponownej przebudowy sieci w ulicy Cmentarnej.

Zgodnie z art.7 ust.1 przedmiotowej ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem prezydenta do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości

rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Analizując potrzeby i możliwości rozwoju miasta Siedlce wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, należy stwierdzić, że istnieje jeszcze rezerwa terenu i możliwe jest uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Planowana inwestycja wpisuje się w tę potrzebę tym bardziej, że od lat jest to teren zdegradowany, niezainwestowany, a tak może odpowiedzieć na bieżące i przyszłe potrzeby społeczne. Wobec widocznego deficytu ilości lokali mieszkalnych w stosunku do średniej europejskiej, nowa inwestycja taka jak ta może pozwolić wyrównać nierówności panujące pod tym względem na naszym terenie. Dynamika napływu ludności z zewnątrz będzie uwarunkowana m.in. dostępnością miejsc pracy, dynamiką rozwoju mieszkalnictwa i standardami zamieszkiwania. Popyt na lokale mieszkalne w mieście Siedlce jest. Świadczy o tym między innymi nabór wniosków na lokale komunalne. Zwiększenie podaży mieszkań na rynku będzie oczywistą korzyścią dla obecnych, a także przyszłych mieszkańców miasta Siedlce. Tempo budowy mieszkań nie zaspokaja w pełni niedoborów z lat ubiegłych.

Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik określający granice terenu objętego wnioskiem oraz załącznik określający planowany sposób zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja spełnia przewidziane w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, kryteria lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W tym stanie faktycznym i prawnym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.