

Projekt

z dnia 20 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLC**

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Starowiejskiej w Siedlcach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 i z 2025 r. poz. 527, 1077), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingu na samochody osobowe, ciągu pieszo-jezdnego i obiektów małej architektury przy ul. Starowiejskiej w Siedlcach.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, oznaczone literami A, B, C, D, E, F, G, H, I-A, określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną – 1500 m²,
- b) maksymalną – 1950 m²;

2) liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 32 szt.,
- b) maksymalną – 35 szt.;

3) na terenie projektowanej inwestycji nie przewiduje się funkcji handlowej i usługowej.

4. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Teren obecnie nie jest zabudowany, jest częściowo utwardzony i ogrodzony, porośnięty krzewami i trawą. Na terenie inwestycji znajdują się przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz energetyczne. Inwestycja jest połączona z istniejącym układem dróg poprzez istniejący zjazd z ul. Starowiejskiej;
- 2) w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej teren zagospodarowany zostanie jednym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o czterech kondygnacjach nadziemnych, parkingami na samochody osobowe, ciągiem pieszo-jezdnym i obiektami małej architektury. Budynek będzie przyłączony do istniejących na terenie inwestycji przyłączy w ramach umów przyłączeniowych.

5. Określa się powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zapotrzebowanie na wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Starowiejskiej poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp.z o.o. w Siedlcach o możliwości dostawy wody;

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Starowiejskiej poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Siedlcach o możliwości przyjęcia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Starowiejskiej i do zbiornika retencyjnego o poj. 50 m³;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą linii niskiego napięcia zasilanej z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce inwestora, zgodnie z zapewnieniem przez PGE Dystrybucja S.A.;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej sieci ciepłowniczej na działce nr 56/2 obręb 76, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Energetycznego w Siedlcach sp. z o.o.

6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez istniejący zjazd z ul. Starowiejskiej;
- 2) zaopatrzenie w wodę – 21 m³/dobę;
- 3) odprowadzenie ścieków – 19 m³/dobę;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – 40 l/s;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – moc przyłączeniowa 184 kW (zasilanie podstawowe);
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – węzeł o całkowitej mocy od 220 kW włącznie;
- 7) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 53 szt., w tym:
 - a) 32 miejsca urządzone w formie parkingów terenowych na terenie inwestycji, w tym dwa miejsca dla osób niepełnosprawnych,
 - b) 21 miejsc w projektowanym parkingu podziemnym, w tym dwa miejsca dla osób niepełnosprawnych;
- 8) minimalna ilość stojaków dla rowerów – 11 szt.;
- 9) sposób zagospodarowywania odpadów – posegregowane odpady gromadzone będą w wyznaczonym miejscu wewnątrz budynku i wywożone przez uprawnione podmioty zewnętrzne;
- 10) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingu na samochody osobowe, ciągu pieszo-jezdnego i obiektów małej architektury;
 - b) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej – 3153 m²;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 827 m²;
 - d) przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energii elektrycznej, teletechniczne oraz centralnego ogrzewania;
 - e) zbiornik na wody opadowe - o poj. 50 m³;
 - f) miejsce do gromadzenia odpadów wbudowane w budynek mieszkalny;
 - g) osadnik zawieszin, separator substancji ropopochodnych;
 - h) parking zewnętrzny terenowy;
 - i) utwardzenie terenu w formie chodnika stanowiącego dojścia;
 - j) nasadzenia z roślin zimozielonych;
 - k) teren rekreacji i teren wypoczynku 414 m²;
- 11) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych przedstawia załącznik nr 2 do uchwały.

7. Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia zabudowy – 2772 m²;
- 2) powierzchnia całkowita - 3363 m²;
- 3) kubatura - 11020 m³;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - 827 m²;
- 5) liczba kondygnacji budynku:
 - a) nadziemnych - 4,
 - b) podziemnych - 1;
- 6) szerokość elewacji frontowej 47,7 m;
- 7) wysokość budynku – 12,9 m.

8. Nieruchomość, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową, stanowi działka nr 56/1 obręb 76, jednostka ewidencyjna Miasto Siedlce 146401_1, księga wieczysta SI1S/001136124/7.

9. Nie określa się nieruchomości, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 38 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Rozwiązania projektowe zawarte w projekcie nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów nieruchomości;
- 2) na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków.

§ 2. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

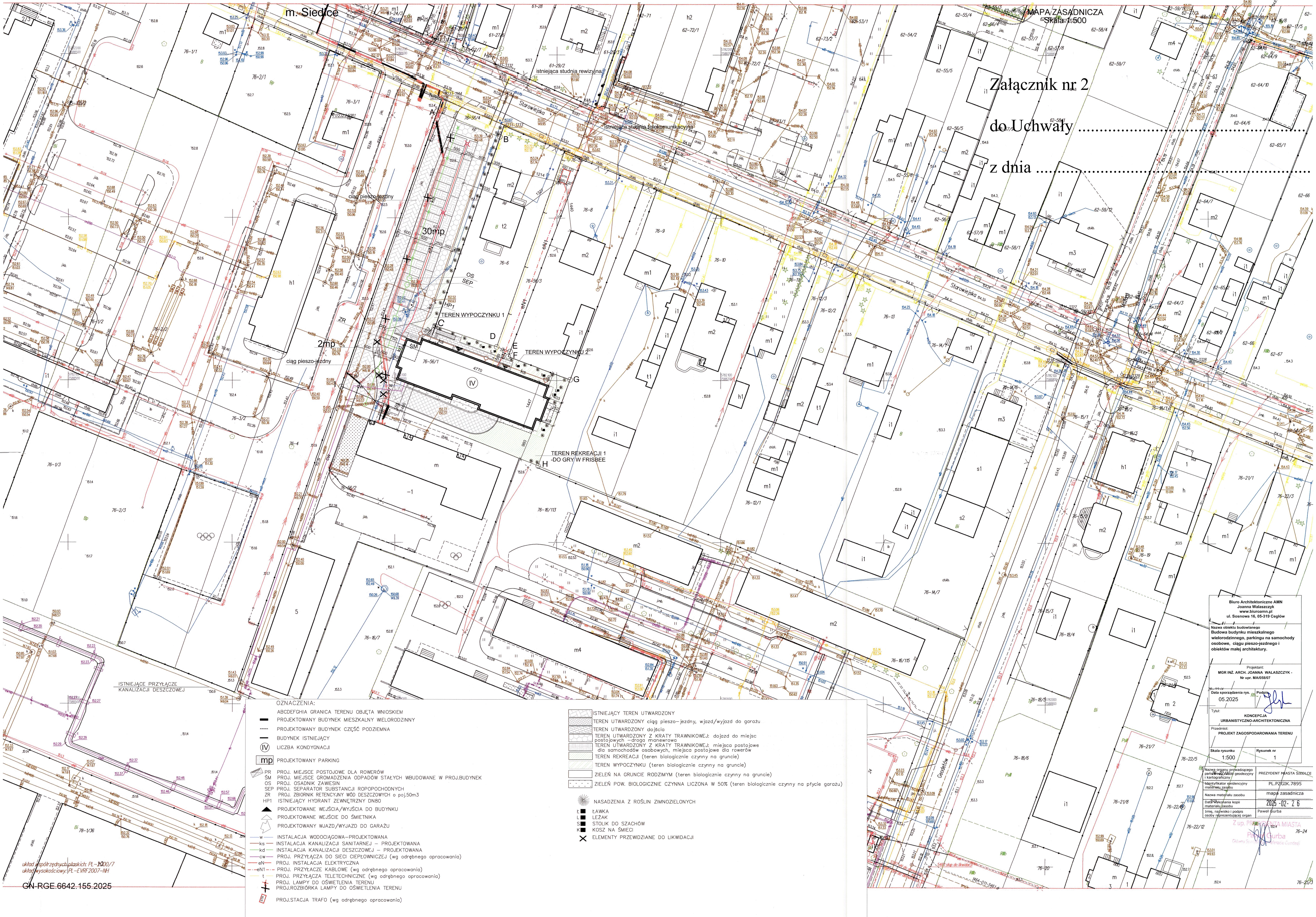
§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- 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.

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



Uzasadnienie

Na podstawie art. 7 ust. 1 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, z 2025 r. poz. 527), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Zgodnie z art. 7 ust. 4 powyższej ustawy rada gminy ma kompetencje do podjęcia uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej, bądź odmawiającej ustalenia lokalizacji tej inwestycji.

W dniu 12.05.2025 r. do Prezydenta Miasta Siedlce wpłynął wniosek inwestora Budomatex Spółka Akcyjna z siedzibą przy ul. Sokołowskiej 60A w Siedlcach w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingu na samochody osobowe, ciągu pieszo-jezdnego i obiektów małej architektury przy ul. Starowiejskiej w Siedlcach.

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Teren obecnie nie jest zabudowany, jest częściowo utwardzony i ogrodzony, porośnięty krzewami i trawą. Na terenie inwestycji znajdują się przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz energetyczne. Wydane są warunki przyłączenia do kanalizacji deszczowej, sieci ciepłowniczej, teletechnicznej. Inwestycja jest połączona z istniejącym układem ulic poprzez istniejący zjazd z ul. Starowiejskiej. W wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej teren zagospodarowany zostanie jednym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o czterech kondygnacjach nadziemnych, parkingami na samochody osobowe, ciągiem pieszo-jezdnym i obiektami małej architektury. Budynek będzie przyłączony do istniejących na terenie inwestycji przyłączy i innych sieci infrastruktury w ramach istniejących umów przyłączeniowych.

Zgodnie art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz niektórych innych ustaw inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Teren inwestycji jest położony w obszarze obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XLII/423/2021 Rady Miasta Siedlce z dnia 27.09.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania w rejonie ulicy Starowiejskiej w Siedlcach - część I, zgodnie z którym teren inwestycji położony jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do max. 6 lokali mieszkalnych. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie m.in. przeznaczenia (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do max. 6 lokali mieszkalnych), minimalnej pow. biologicznie czynnej (30%), wysokości zabudowy (12 m do 3 kondygnacji), szerokości elewacji frontowej (max. 25 m), brak pasa zieleni 3 m wzdłuż granicy terenu sąsiedniego IMN(U) i linii zabudowy.

Inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce uchwalonym uchwałą nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31.03.2025 r. m.in. w zakresie kierunku zagospodarowania, wysokości, wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenie miasta Siedlce nie ma utworzonego parku kulturowego.

Inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Rozwiązania projektowe zawarte w projekcie nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów nieruchomości. Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, po usunięciu przez inwestora błędów formalnych, w dniu 13.10.2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Siedlce został zamieszczony wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami i informacją o możliwości składania uwag i określeniem formy, miejsca i terminu składania do wniosku, tj. 21 dni.

Kolejno pismem z dnia 15.10.2025 r. zawiadomiono organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 ww. ustawy z pouczeniem, że nieprzekazanie opinii lub uzgodnienia w terminie

21 dni uznaje się za brak zastrzeżeń i równoważne jest z uzgodnieniem. Opinie i uzgodnienia były przekazywane inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania każdego stanowiska.

W wyniku wyżej wymienionych zawiadomień, uzyskano 1 uzgodnienie oraz 10 opinii organów wymienionych w ustawie, tj.:

- 1) uzgodnienie bez uwag zarządcy dróg na terenie miasta Siedlce z dnia 06.11.2025 r.
- 2) opinia bez uwag Polskich Sieci Elektroenergetycznych z dnia 17.10.2025 r.
- 3) opinia pozytywna Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20.10.2025 r.
- 4) opinia pozytywna Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim z dnia 21.10.2025 r.
- 5) opinia pozytywna Prezydenta Miasta Siedlce - Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z dnia 23.10.2025 r.
- 6) opinia pozytywna Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie z dnia 28.10.2025 r.;
- 7) opinia pozytywna Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 23.10.2025 r.;
- 8) opinia z uwagami Powiatowej Komisja Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Siedlce z dnia 03.11.2025 r.;
- 9) opinia pozytywna Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji;
- 10) opinia pozytywna Ministerstwa Obrony Narodowej z dnia 04.11.2025 r.;
- 11) opinia pozytywna Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie z dnia 06.11.2025 r.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach zawarła następujące uwagi:

1. Budynek został zaprojektowany w sposób prawidłowy ale nie przejawia on żadnych cech szczególnych dla miasta Siedlce. Forma i detale zaprojektowanej bryły budynku są architekturą uniwersalną – stosowaną i powielaną w dowolnych przestrzeniach współczesnych osiedli miejskich.

2. Analiza terenu wokół planowanej inwestycji wykazała prawidłowe usytuowanie projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod względem przestrzennym. Gabaryty budynku oraz architektura wpisują się w otoczenie. Również istniejące w sąsiedztwie budynki użyteczności publicznej np. Komendy Policji, potwierdzają zasadność zastosowania w tym obszarze większej kubatury, jakim jest przedmiotowy budynek. Jednak równocześnie bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej powoduje, że budynek może wydawać się przeskalowany. Należy rozważyć działania projektowe mające na celu zniwelowanie, przynajmniej optyczne, skali zabudowy.

3. Należy wykonać analizę nasłonecznienia projektowanego budynku względem istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

4. Zastrzeżenia budzą odległości projektowanego budynku od działek 76-8 oraz 76-9 i ich zagospodarowania.

5. Należy prawidłowo zwymiarować odległości projektowanego parkingu na 30 m.p. od istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 76-6.

6. Na etapie pozwolenia na budowę należy uwzględnić aktualnie na czas projektowania przepisy dotyczące garaży podziemnych, jeśli nie przewidziano w nich budowli ochronnej i projektowanej w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia ludności.

Ponadto w terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami mieszkańców sąsiednich nieruchomości:

1) uwaga do wniosku z dnia 22.10.2025 r. dotyczyła utraty wartości nieruchomości nr 8 obręb 76 w sąsiedztwie inwestycji na skutek jej realizacji. Wyrażono obawę, iż budynek wielorodzinny pozbawi ich ciszy, spokoju i prywatności. Powstanie większy hałas i zanieczyszczenie powietrza na skutek zwiększenia ilości samochodów. Wskazano także, iż już obecnie są problemy komunikacyjne w tym rejonie miasta i ciężko jest wyjechać z posesji.

2) uwaga z dnia 28.10.2025 r., nazwana petycją zbiorową mieszkańców (podpisało 25 osób). Wskazano, iż komunikacja samochodowa i piesza tej inwestycji z drogą publiczną ul. Starowiejską zaplanowana jest przez drogę wewnętrzną, z której korzystają już mieszkańcy dwóch bloków mieszkalnych powstałych w 2023 r. na działce 56/2 obr. 76 (75 mieszkań i 75 miejsc parkingowych). Oznaczać to może w niedalekiej przyszłości, że każdego dnia ok. 110 samochodów należących do mieszkańców trzech bloków co najmniej dwukrotnie będzie włączać się w ruch samochodowy i pieszy z ul. Starowiejskiej w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Starowiejskiej z ul. Obrębskiego, lewoskrętem do supermarketu Lidl oraz 7 m od przejścia dla pieszych.

Pozostałe organy, o których mowa w ust. 12 i 14 ustawy, które nie przedstawiły zastrzeżeń w terminie uznaje się, że zaopiniowały lub uzgodniły wniosek bez zastrzeżeń.

Inwestor nie modyfikował wniosku w związku z otrzymanymi uzgodnieniami, opiniami i uwagami.

Inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określone w art. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, lokalne standardy urbanistyczne, obowiązujące na dzień złożenia poprawnego wniosku, określone uchwałą Nr VII/67/2019 Rady Miasta Siedlce z dnia 29.03.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce oraz lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Siedlce uchwalone Uchwałą nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. Standardy ustawowe zabezpieczają m.in. dostęp do infrastruktury technicznej, w tym transportowej, zasady dostępu do placówek oświatowych, urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość i planowaną liczbę mieszkań zostały spełnione.

Zgodnie z art. 17 ust. 1-11 ww. ustawy inwestycja ma zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. Starowiejskiej, której parametry zapewniają wymagania ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych. Istnieje możliwość przyjęcia nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 7 im. Czesława Kamińskiego w Siedlcach przy ul. Starowiejskiej 23 w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (max. 5 uczniów), co potwierdza zaświadczenie z dnia 19.03.2025 r. Prezydenta Miasta Siedlce. Inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni, stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² i znajduje się w odległości nie większej niż 1500 m od Ośrodka Sportu Agencji Rozwoju Miasta Siedlce przy ul. B. Prusa. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowi ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji. Budynek mieszkalny wielorodzinny nie jest wyższy niż 4 kondygnacje. Planowana liczba mieszkańców liczona jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m² wynosi maksymalnie 70 osób.

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

Mając powyższe na uwadze oraz obecny stan faktyczny i prawny podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.