

Projekt

Inicjatywa uchwałodawcza Prezydenta Miasta

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi i parkingami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Geodetów w Siedlcach wraz z inwestycją towarzyszącą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 7 ust. 4, art. 5 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (w brzmieniu przed 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, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025r. poz. 527, 1543, 1668), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi i parkingami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na działkach nr geod. 1/29, 1/41, 1/34 obr. 78 przy ul. Geodetów w Siedlcach wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie drogi publicznej na działkach nr geod. 1/30, 2/8, 2/10 obr. 78.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R,S,T,U,W-A.

3. Granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono cyframi 1, 2, 3, 4, 5, 6 - 1

4. Określa się następujące parametry inwestycji mieszkaniowej:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 40 800 m² ;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 42 600 m²;
- 3) minimalna liczba mieszkań – 870;
- 4) maksymalna liczba mieszkań – 910.

5. Określa się, że inwestycja mieszkaniowa nie będzie posiadała lokali handlowych i usługowych.

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

- 1) Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie przy ul. Geodetów, na terenie niezabudowanym, w większości nieutwardzonym, porośniętym roślinnością średniowysoką. Na terenie istnieją pozostałości utwardzeń i nieczynne sieci. Planuje się wycinkę drzew kolidujących z planowaną zabudową: 10 szt. drzew iglastych (w odrębnej procedurze);
- 2) Inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie na terenie istniejącej drogi utwardzonej.

7. Określa się powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø 160 PE w ul. Geodetów, zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości dostępu do sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 400 przebiegającej przez teren inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej DN1000mm przebiegającej przez teren inwestycji mieszkaniowej, planowane wykonanie min. dwóch podziemnych zbiorników

retencyjnych o min. poj. łącznej ok. 250 m³), zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach, zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę linii średniego napięcia oraz wybudowanie stacji transformatorowej SN/nN i przyłącza nN, zgodnie z pismem PGE o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej przebiegającej przez teren inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z pismem PEC o możliwościach przyłączenia do sieci ciepłowniczej;
- 6) telekomunikacja – do kanału biegnącego w ul. Geodetów;
- 7) Dla inwestycji towarzyszącej – powiązanie z instalacją kanalizacji deszczowej oraz energetyczną w celu odwodnienia i oświetlenia drogi – wg odrębnego opracowania.

8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) dostęp do drogi publicznej ul. Geodetów poprzez drogę publiczną o szerokości jezdni 6,0m budowana w ramach inwestycji towarzyszącej lokalizowanej na działkach nr geod. 1/30, 2/8, 2/10 obr. 78;
- 2) zaopatrzenie w wodę w ilości 372 m³/dobę;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych - 372 m³/dobę;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - 180 l/sek. Część wód będzie retencjonowana na terenie inwestycji mieszkaniowej w dwóch zbiornikach retencyjnych o łącznej pojemności min. 250 m³;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną 1200,0 kW – moc przyłączeniowa;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą łącznie 4500 kW;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych dla min. liczby mieszkań (tj. 870 mieszkań) – 1044, w tym w formie parkingów terenowych - 105; minimalna ilość miejsc postojowych dla max. liczby mieszkań (tj. 910 mieszkań) – 1092, w tym 110 miejsc w formie parkingów terenowych; dla osób niepełnosprawnych – 12 miejsc również w formie parkingów terenowych;
- 8) minimalna ilość miejsc postojowych na rowery – 261 stanowisk (3/10 lokali mieszkalnych), maksymalna ilość miejsc postojowych na rowery – 273 stanowiska (3/10 lokali mieszkalnych);
- 9) sposób zagospodarowania odpadów – miejsce gromadzenia posegregowanych odpadów przewidziano w pomieszczeniach wbudowanych, znajdujących się w poziomie parteru budynku oraz w wolnostojących altanach śmietnikowych zlokalizowanych na terenie inwestycji;
- 10) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) Inwestycja mieszkaniowa - planuje się wybudowanie 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 7 kondygnacji, z kondygnacją podziemną, w których zaprojektowano miejsca parkingowe dla samochodów, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, w tym boksy rowerowe. Dla obsługi inwestycji mieszkaniowej przewiduje się budowę parkingów z dojazdami, linii zasilającej średniego napięcia, stacji transformatorowej SN/nN, towarzyszącej infrastruktury technicznej (urządzeń budowlanych) oraz obiektów małej architektury,
 - b) Inwestycja towarzysząca – planuje się realizację drogi publicznej lokalnej jednojezdniowej o szerokości jezdni 6,0 m, z chodnikiem po zachodniej stronie oraz częściowo po stronie wschodniej - o szerokości 2,5 m każdy;
- 11) szczegółowy planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych w formie graficznej określa załącznik nr 2 do uchwały; charakterystykę parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko: dla inwestycji mieszkaniowej
 - a) powierzchnia terenu – 3,8102 ha,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 17 810,05 m² (tj. 32,09%), w tym 6 647,08 m² (tj. 17,45%) na gruncie rodzimym, a 11 162,97 m² (tj. 14,65 %) na stropie garażu,

- c) powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej, z ławeczkami, pergolami na zielenią, leżaki i stoliki; teren sportu – w postaci zielonego terenu z urządzeniami do ćwiczeń, boiskiem do gry w bule (bulodrom) oraz miejsce do praktykowania jogi – 5 632,85 m²,
- d) wysokość budynków – 21,0 m (zgodnie z definicją rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie) max. 7 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna,
- e) intensywność zabudowy dla części nadziemnej – 1,66,
- f) kubatura (całość) – 307 158 m³,
- g) powierzchnia zabudowy - zgodnie z § 3 pkt. 55 lit. b) tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839), tj. powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia - 3,8102 ha - powyżej 2,0 ha,
- h) powierzchnia użytkowa – zgodnie z § 3 pkt 58 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) tj. suma powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego – 3,7000 ha – powyżej 1 ha,
- i) planowana inwestycja mieszkaniowa ze względu na rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, wymagającego oceny oddziaływania na środowisko. Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr GK-ROŚ.6220.1.22.2024 z dnia 07.03.2025r. oraz postanowienie nr GK-ROŚ.6220.1.22.2024 z dnia 18.03.2025 r.,dla inwestycji towarzyszącej
- j) powierzchnia terenu – 0,1314 ha,
- k) zgodnie z § 3 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) tj. drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km – 71mb czyli poniżej 1km.

9. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:dla inwestycji mieszkaniowej

- a) działka nr geod. 1/29 obr. 78, miasto Siedlce (identyfikator 1464),
- b) działka nr geod. 1/34 obr. 78, miasto Siedlce (identyfikator 1464),
- c) działka nr geod. 1/41 obr. 78, miasto Siedlce (identyfikator 1464),dla inwestycji towarzyszącej
- d) działka nr geod. 1/30 obr. 78, miasto Siedlce (identyfikator 1464),
- e) działka nr geod. 2/8 obr. 78, miasto Siedlce (identyfikator 1464),
- f) działka nr geod. 2/10 obr. 78, miasto Siedlce (identyfikator 1464).

10. Nie określa się nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1.

11. Wskazuje się nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust.1.

- a) działka nr geod. 1/30 obr. 78, miasto Siedlce (identyfikator 1464),
- b) działka nr geod. 2/10 obr. 78, miasto Siedlce (identyfikator 1464).

12. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) na terenie inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie podjęto uchwały o tworzeniu parku kulturowego;

- 2) na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie występuje żadna forma ochrony, wskazana w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r. poz. 13);
- 3) na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków;
- 4) teren objęty inwestycją mieszkaniową był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny. Inwestor wykonał ocenę stanu zanieczyszczenia ziemi. W dokumencie z badań wstępnych wykonanych dla oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi w Siedlcach przy ul. Geodetów stwierdzono, że z porównania uzyskanych wyników badań laboratoryjnych próbek gruntów z wartościami dopuszczalnymi ustalonymi z aktualnym i planowanym użytkowaniem terenu (grunty grupy I) nie stwierdzono przekroczenia wartości dopuszczalnych. Teren objęty opracowaniem spełnia wymagania dla I grupy gruntów wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny stanu zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r. poz. 1395);
- 5) ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647);
- 6) wszystkie pochodzące z terenu inwestycji odpady mają być zbierane selektywnie w miejscach ich wytwarzania, a następnie gromadzone w miejscach czasowego magazynowania, w specjalnie do tego celu przystosowanych oraz odpowiednio oznakowanych pojemnikach. Odpady mają być magazynowane w sposób selektywny.

§ 2. Uchwała 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 objętego inwestycją mieszkaniową - w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 określający planowany sposób zagospodarowania terenu - w skali 1:500.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§ 5. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowy, Województwa Mazowieckiego oraz w Biuletynie Informacji publicznej Miasta Siedlce.

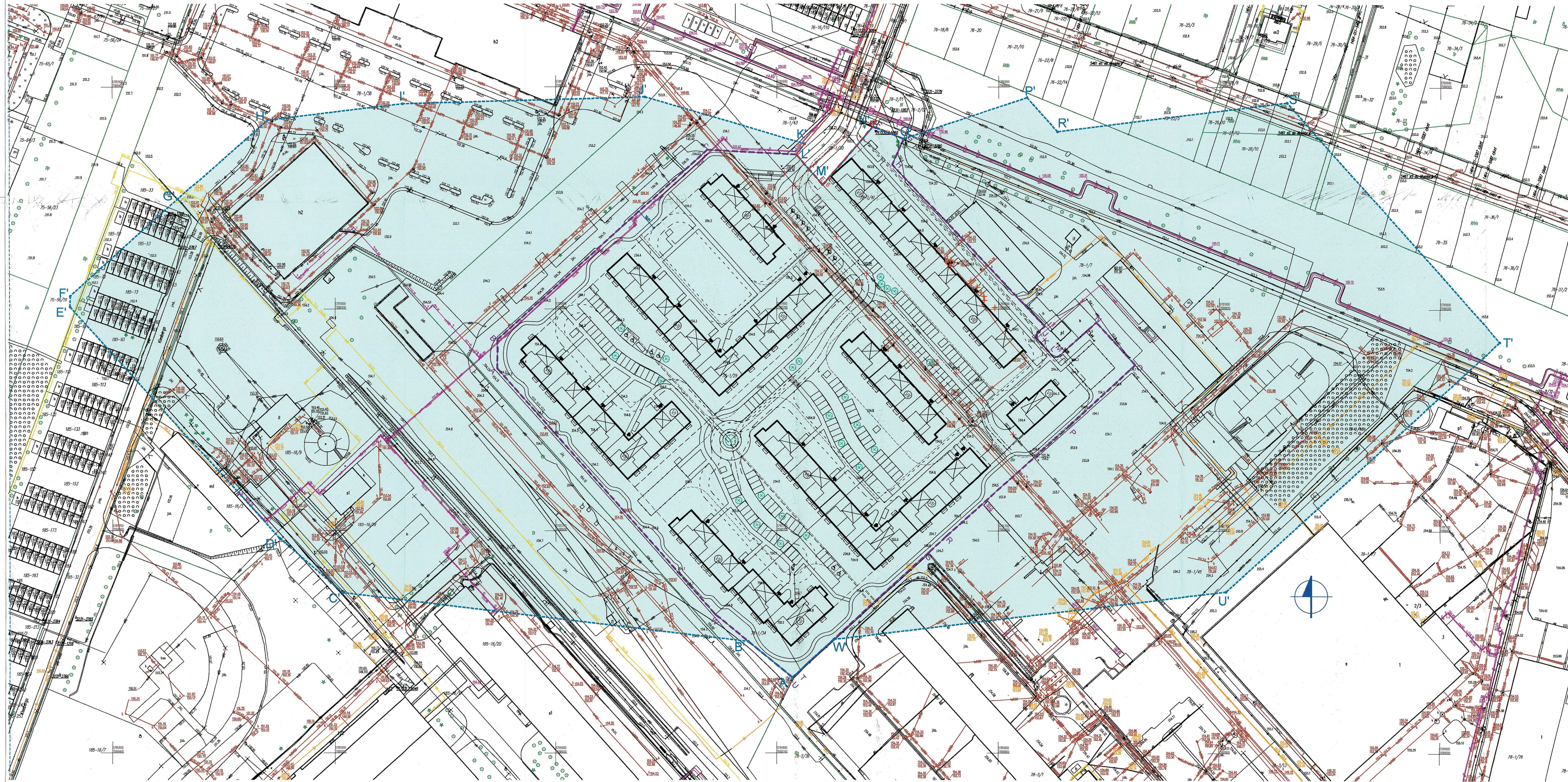
§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Siedlce
z dnia



LEGENDA

A,B...U,V

'B'...U',

1,2... 6

1

(VII)

ZNACZENIA GRAFICZNE

	BUDYNEK PROJEKTOWANY
--	----------------------

— — — BUDYNEK PROJEKTOWANY – CZĘŚĆ PODZIEMNA

BUDYNEK PROJEKTOWANY – NADWIESZENIA BALKONY

CENCJA NR GN-RGE.6642.966.2025 1464 CL2

Nazwa materiału	Identyfikator zasobu	Data wykonania kopii	Opis: Data obrotu (określenie, do którego obrotu się liczy)
Mapa produkcyjna z poszczególnymi	PL.PZOS.7895	2025-12-29	Uł. Górnol. na zabudowę 220t obrotu o powierzeniu 25.1520 tln ograniczenia: pakietu: 57819319.42 7588352.90 5781939.42 75880601.49 5781584.54 75880602.00 5781584.47 7588352.18 57819319.09 7588352.90

Wszystkie prawa autorskie dotyczące tego rysunku są własnością pracowni architektonicznej Bulak Sp. z o.o. Niniejszy rysunek został wydany pod warunkiem, że nie będzie kopiowany, ani udostępniany bez uzgodnienia z Bulak Projekt.

STRUS

DEVELOPMENT

ria nã o é ca:

bulgk

R O J E K T

	750000
--	--------

7 GARAŻAMI PRZY

działki nr. 1/29, 1/30, 1/47

UL. GEODETÓW, SIEDLCE

mat	
-----	--

ingiliz. alim. MARKUS B.

OBSZAR ODDZI

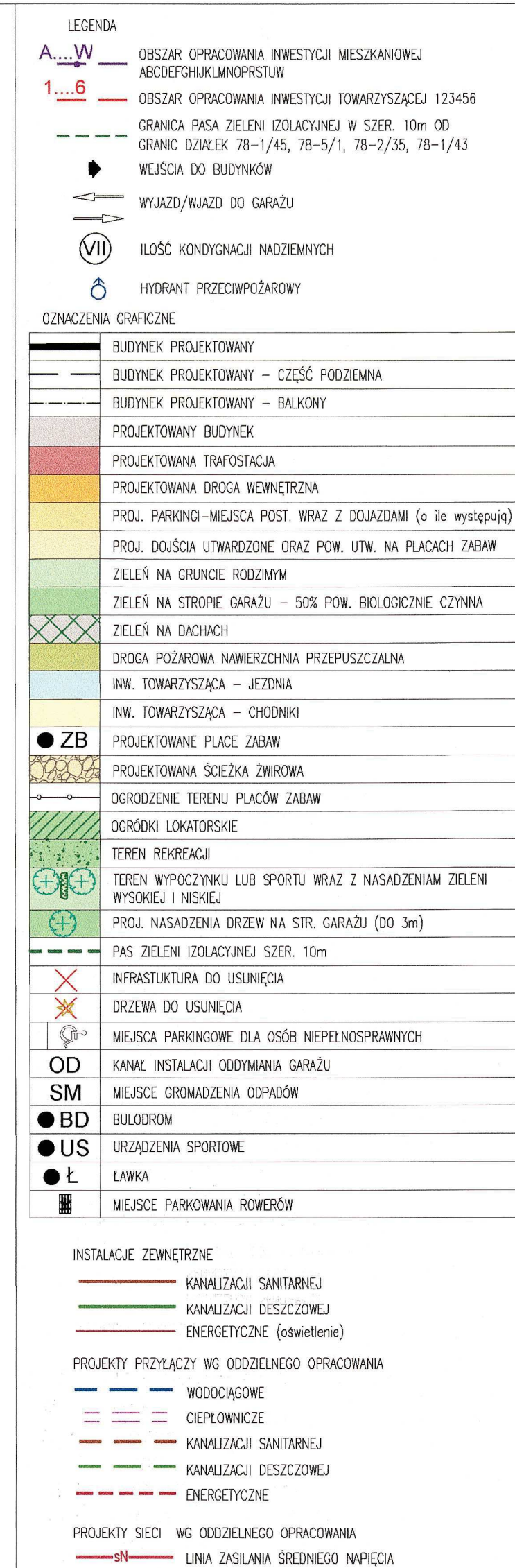
ARCHITEKTURA

2026-06-08

nyants;

ZAŁĄCZNIK

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Siedlce
z dnia

[illegible]

STRUS
DEVELOPMENT

**ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ
Z GARAŻAMI PRZY ULICY GEODETÓW W SIEDLcach.**
działki nr: 1/3, 1/30, 1/47 i 1/34 obręb 78 w Siedlcach

Przedmiot	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
Specjalność:	ARCHITEKTURA	Praca:	KONCEPCJA

1910 - ARC - R01 - 01 - 0 - R00

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Siedlce w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi i parkingami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Geodetów w Siedlcach wraz z inwestycją towarzyszącą

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2025 r. poz. 1754) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej stanowi akt o charakterze indywidualnym, co zbliża ją do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast tryb jej uchwalania zbliża ją do planu miejscowego. Specustawa mieszkaniowa wprowadziła nową regulację prawną, pozwalającą na realizację inwestycji mieszkaniowych znacznie szybciej niż w przypadku procedury uchwalania bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istotą specustawy mieszkaniowej było przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji tych inwestycji dla eliminacji deficytu mieszkań jako problemu społecznego.

Do Rady Miasta Siedlce za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siedlce w dniu 26.01.2026 r. wpłynął wniosek STRUS DEVELOPMENT sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi i parkingami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na działkach nr geod. 1/29, 1/41, 1/34 obr. 78 przy ul. Geodetów w Siedlcach wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na budowie drogi publicznej na działkach nr geod. 1/30, 2/8, 2/10 obr. 78, w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Organ pismami z dnia 26.02.2026 r., 16.04.2026 r. i 29.05.2026 r. wezwał inwestora o uzupełnienie wniosku. Kompletny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, spełniający wymagania formalno-prawne został umieszczony w dniu 15.06.2026 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce wraz z informacją określającą 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 6 lipca 2026 r.

W toku prowadzonego postępowania zapewniono organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust. 12 wyżej wymienionej 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 wpływające do organu były przekazywane inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania każdego stanowiska.

Wpłynęło 8 opinii oraz 2 uzgodnienia. W wyniku dokonanych uzgodnień i opinii w odpowiedzi wpłynęły:

- 1) opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 22.06.2026 r.,
- 2) opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 18.06.2026 r.,
- 3) opinia Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Departament Eksploatacji w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 26.06.2026 r.,
- 4) opinia dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 30.06.2026 r.,
- 5) opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siedlcach, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 30.06.2026 r.,
- 6) opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 25.06.2026 r.,
- 7) opinia Ministerstwa Obrony Narodowej, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 07.07.2026 r.,

8) opinia Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 08.07.2026 r.

9) uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 25.06.2026 r.,

10) uzgodnienie Zarządcy Dróg na terenie miasta Siedlce, wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 10.07.2026 r. (wpłynęło po ustawowym terminie)

W ustawowym terminie, od następujących organów, właściwych do uzgodnień i zaopiniowania według specustawy mieszkaniowej, nie wpłynęły:

- 1) opinia Wojewody Mazowieckiego,
- 2) opinia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- 3) opinia Prezydenta Miasta Siedlce, Wydziału Gospodarki Komunalnej,
- 4) opinia Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie,
- 5) opinia Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Lublinie,
- 6) opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- 7) uzgodnienie Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- 8) uzgodnienie Ministerstwa Klimatu i Środowiska,
- 9) opinia Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Siedlce, jako organu prowadzącego kataster nieruchomości
- 10) opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej
- 11) opinia Agencji Wywiadu w Warszawie

Otrzymane opinie i uzgodnienia zostały wysłane do Wnioskodawcy.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w swojej opinii poinformował, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej znajduje się poza obszarowymi i obiektowymi formami ochrony przyrody. Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji wskazał, że planowana inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej i zaopiniował pozytywnie wniosek. Zarząd Województwa Mazowieckiego zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim poinformowało, że działki nr geod. 1/29, 1/41, 1/34, 1/30, 2/8, 2/10 w obrębie 78 przy ul. Geodetów, nie figurują w ewidencji, którą Wody Polskie prowadzą zgodnie z ustawą Prawo wodne. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie zaopiniował pozytywnie przedmiotową inwestycję. Polskie Sieci Elektroenergetyczne zaopiniowały bez uwag planowaną inwestycję. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków umorzył postępowanie w przedmiocie uzgodnienia wniosku z uwagi, że zamierzenie inwestycyjne nie jest objęte żadną formą ochrony zabytków. Ministerstwo Obrony Narodowej pozytywnie zaopiniowało planowaną inwestycję.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna Miasta Siedlce, stosownie do art. 7 ust. 12 pkt 1 specustawy mieszkaniowej, oceniła przedstawioną koncepcję z uwagami. Stwierdziła, że teren objęty wnioskiem należy traktować jako element większego obszaru poprodukcyjnego, którego ewentualne przekształcenie w kierunku zabudowy mieszkaniowej może mieć strategiczne znaczenie dla miasta. Pozytywnie oceniła inwestycję towarzyszącą w zakresie drogi publicznej lokalnej, jednocześnie podkreślając, że niezbędne jest przeanalizowanie czy parametry inwestycji towarzyszącej oraz sposób włączenia planowanej drogi do istniejącego układu drogowego są wystarczające dla obsługi tak dużego zespołu mieszkaniowego. Szczegółnej analizy wymaga jakość przestrzeni wewnątrzosiedlowych. Przestrzenie wspólne zostaną zdominowane przez drogi wewnętrzne, dojazdy pożarowe, dojścia techniczne i obsługę parkingową przez co nie będą posiadały realnego charakteru przestrzeni rekreacyjnej i społecznej, staną się tylko formalnie wydzieloną powierzchnią biologicznie czynną. Według opinii Komisji, w celu poprawienia funkcjonalności całości układu drogowego w okolicach, które prawdopodobnie będą ulegały dalszym przekształceniom oraz zwiększenia aktywności inwestycyjnej na całości terenu przemysłowego przy planowanej inwestycji należałoby zaprojektować koncepcję przebiegu ulic miejskich, które byłyby włączone do istniejącej sieci dróg

miejskich (do ul. Kleeberga, Wyszyńskiego, Starzyńskiego i Brzeskiej) i kompleksowo w przyszłości mogłyby rozwiązać komunikację tego fragmentu miasta. Opracowanie takiej koncepcji umożliwiłoby obecnym i przyszłym inwestorom lepsze wkomponowanie przyszłych inwestycji w tkankę miasta, która najprawdopodobniej w tej okolicy zmieni swój charakter. Komisja zwróciła uwagę na brak funkcji usługowej i handlowej, co przy tak dużej inwestycji, o tak dużej intensywności zabudowy, obejmującej do 910 mieszkań należałoby rozważyć, wprowadzając obiekty infrastruktury społecznej typu boisko i przestrzenie służące rekreacji czy też skwer, park kieszonkowy, biblioteka, klub młodzieży, siłownię, urządzenia sportowe itp. Ocenia architekturę projektowanych budynków wielorodzinnych jako schematyczną, zaczerpniętą z rozwiązań powtarzalnych na osiedlach typowo deweloperskich i nieprzejawiającą żadnych cech szczególnych dla miasta Siedlce, zwłaszcza, że planowana inwestycja może wyznaczać kierunek dalszych przekształceń całego rejonu. Architektura projektowanego osiedla kojarzy się raczej z prefabrykowanymi osiedlami z okresu PRL (które jednak były bogatsze w usługi, infrastrukturę społeczną, zieleni i rekreację). Komisja uznała, że bilans zieleni powinien zostać ponownie przeanalizowany. Przy tak dużej skali zabudowy istotne jest zapewnienie realnej jakości zieleni wysokiej, odpowiednich warunków dla wzrostu drzew, ciągłości pasów zieleni izolacyjnej oraz trwałych rozwiązań retencyjnych. W ocenie Komisji w fazie projektowania należy uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury, w tym sieci ciepłowniczej oraz istniejących i planowanych urządzeń elektroenergetycznych po to, aby w przyszłości uniknąć nieprzewidzianych kosztów po stronie miasta.

Zarząd Dróg na terenie Miasta Siedlce analizując przedmiotową inwestycję w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego, pozytywnie uzgodnił wniosek inwestora.

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

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach, uchwalonego uchwałą Nr IV/50/2011 z dnia 28 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9453). Zgodnie z ustaleniami powyższego planu miejscowego teren planowanej inwestycji położony jest na terenie usługowym oraz na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Natomiast zakazuje się lokalizacji usług oświaty, szpitali i żłobków.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednak zgodnie z art. 5 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych oraz na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub jest zlokalizowany budynek biurowy, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Zdaniem wnioskodawcy na terenie planowanej inwestycji w minionych latach prowadzono udokumentowaną działalność produkcyjną. Na przedmiotowym obszarze istniała według oświadczenia inwestora część Odlewni Staliwa Stalchemak, która powstała na początku lat 70 jako oddział Warszawskiej Fabryki Pomp. Była jednym z kluczowych zakładów przemysłowych miasta, specjalizującym się w produkcji odlewów armatury. Zakład ten obecnie nie istnieje, zakończył działalność w pierwszej połowie lat 90. Na zachodniej części terenu po odlewni powstał Park Handlowy Stalchemia.

W związku z tym, że wniosek dotyczy terenu, który był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny, Inwestor wykonał ocenę stanu zanieczyszczenia ziemi, aby ocenić przydatność gruntu na potrzeby budownictwa mieszkaniowego. W dokumencie z badań wstępnych wykonanych dla oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi w Siedlcach przy ul. Geodetów stwierdzono, że z porównania uzyskanych wyników badań laboratoryjnych próbek gruntów z wartościami dopuszczalnymi ustalonymi z aktualnym i planowanym użytkowaniem terenu (grunty grupy I) nie stwierdzono przekroczenia wartości dopuszczalnych. Teren objęty opracowaniem spełnia wymagania dla I grupy gruntów wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny stanu zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r. poz. 1395). W I grupie gruntów znajdują się tereny mieszkaniowe.

Inwestycja objęta wnioskiem należy do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dla

niniejszej inwestycji jest wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja ta została uzyskana w dniu 7 marca 2025 r., znak GK-ROŚ.6220.1.22.2024 z postanowieniem z dnia 18 marca 2025 r., znak GK-ROŚ.6220.1.22.2024, w której nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz parkingami wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury. Funkcją podstawową projektowanych budynków ma być funkcja mieszkalna, zlokalizowana na maksymalnie siedmiu kondygnacjach. Budynki będą posiadały jedną kondygnację podziemną, gdzie zaprojektowano miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze oraz boksy rowerowe. Pomieszczenia na odpady przewidziane są na parterze oraz dodatkowo na terenie -zamykane altany śmietnikowe. Inwestycją towarzyszącą będzie projektowana droga publiczna o szerokości jezdni 6m i chodnikach o szerokości 2,5m.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że pomimo sprzeczności z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie „Południowej Dzielnicy Przemysłowej” w Siedlcach teren objęty wnioskiem wypełnia warunek umożliwiający realizację inwestycji mieszkaniowej. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, uchwalone uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r., zmienione uchwałą Nr XXIX/299/2026 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 maja 2026 r. wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym znak WP-I.4131.149.2026 z dnia 18 czerwca 2026 r. na przedmiotowym terenie wyznacza kierunek zagospodarowania przestrzennego – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i przemysłowej (UP2), zaś na przeważającej części terenu dwóch działek o nr geod. 2/8 obręb 78 i 2/10 obręb 78 wyznacza przebieg drogi lokalnej (KL), dla której funkcję uzupełniającą może stanowić infrastruktura drogowa i techniczna, parkingi, a także zieleń, w tym zieleń o charakterze izolacyjnym, a także zbiorniki retencyjne. Zgodnie z zapisami Studium dla terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej i przemysłowej (UP2) przyjmuje się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych – 2,0, a wysokość zabudowy – 16 m. Proponowana inwestycja nie jest zgodna z przeznaczeniem terenów w studium oraz znacznie przekracza parametry ustalone w studium tj. planowana wysokość zabudowy – 21 metrów, a w Studium 16 metrów. Należy podkreślić, że warunek niesprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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. Planowana inwestycja towarzysząca nie jest sprzeczna z kierunkiem rozwoju wyznaczonym dla przedmiotowego terenu w studium w zakresie budowy drogi lokalnej wraz z infrastrukturą drogową.

Zapis art. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2025 r. poz. 1754) dotyczący realizacji inwestycji niezależnie od ustaleń m.p.z.p. oraz fakt, że zgodnie z materiałami archiwalnymi dostarczonymi przez Inwestora przedmiotowe działki objęte planowaną inwestycją były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, stanowi podstawę oraz istotną przesłankę świadczącą o spełnieniu warunków niezbędnych dla prawidłowej realizacji inwestycji mieszkaniowej. Wniosek spełnia wymogi formalne, a specyfika struktury przestrzennej miasta Siedlce pozwala na zróżnicowane podejście do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Uchwała Rady Miasta Siedlce podejmowana na podstawie art.7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy, co oznacza, że we wskazanym zakresie przysługuje jej władztwo planistyczne. Na ww. podstawie rada może podjąć uchwałę, na podstawie której ustali lokalizację inwestycji mieszkaniowej, której realizacja w normalnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego albo nie mogłaby dojść do skutku.