

Projekt

Inicjatywa uchwałodawcza Prezydenta Miasta
Siedlce

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. 16/9 i 16/19 w obrębie
185 w Siedlcach**

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 i 912) oraz art. 5 ust. 4, 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 2025 r. poz. 1754 i z 2026 r. poz. 781) 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. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingami na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdnym, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 16/9 i 16/19 w obrębie 185 w Siedlcach.

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

3. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1) określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną – 13 000 m²,
- b) maksymalną – 14 000 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 200,
- b) maksymalną - 240.

4. W ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Teren inwestycji obecnie jest zabudowany budynkiem magazynowym wraz z przylegającą do niego inną budowlą, znajdują się fundamenty niedokończonego budynku, hydrofornia, studnia głębinowa. Planuje się przebudowę sieci z przyłączami kolidującymi z inwestycją. Projekt przewiduje wycinkę 14 drzew. Procedura wycinki drzew zostanie przeprowadzona w odrębnym postępowaniu. Inwestycja będzie połączona z istniejącym układem ulic - ul. Generała Franciszka Kleeberga, poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji (wg odrębnego postępowania). Inwestycja mieszkaniowa będzie podłączona do sieci wodociągowej, sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, energetycznej, teletechnicznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci (wg odrębnych opracowań). Planuje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych: budynku nr 1 i budynku nr 2, każdy o siedmiu kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Każdy z budynków będzie posiadał oddzielny garaż z oddzielnym wjazdem. Ponadto na terenie inwestycji zaplanowano: 2 parkingi na samochody osobowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych wbudowane w projektowane budynki, instalacje zewnętrzne oraz tereny utwardzone: ciąg pieszo-jezdny, dojścia i place postojowe. Planuje się 2 place zabaw oraz ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) z siecią wodociągową Ø160 PE w działce nr ewid. 1/89 obręb 78 lub w działce nr ewid. 1/88 obręb 78, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce; zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach o możliwości dostawy wody z dnia 24.04.2026 r.;
- 2) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej beton Ø400 zlokalizowanej w działce nr ewid. 1/89 obręb 78 lub w działce nr ewid. 1/88 obręb 78 jednostka ewidencyjna Miasto Siedlce, zgodnie z zapewnieniem z dnia 24.04.2026 r. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach o możliwości przyjęcia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) z siecią kanalizacji deszczowej DN 1000 mm zlokalizowaną w działce nr ewid. 1/89 obręb 78 lub w działce nr ewid. 1/88 obręb 78, jednostka ewidencyjna Miasto Siedlce, zgodnie z zapewnieniem z dnia 24.04.2026 r. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach o możliwości odbioru części wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po spełnieniu warunków technicznych do projektowanego przyłącza kanalizacji deszczowej;
- 4) z siecią ciepłowniczą preizolowaną 2x114,3/200, zgodnie z warunkami technicznymi podłączenia do sieci ciepłej, wydanymi przez Przedsiębiorstwo Energetyczne w Siedlcach Sp. z o.o. z dnia 22.04.2026 r.;
- 5) z siecią elektroenergetyczną - za pomocą linii niskiego napięcia zasilonej z projektowanej wg odrębnego opracowania stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce inwestora, zgodnie z wydanymi warunkami przyłączeniowymi przez PGE Dystrybucja S.A nr 26-G5/WP/01050, nr 26-G5/WP/01049, nr 26-G5/WP/01052, nr 26-G5/WP/01051;
- 6) z siecią teletechniczną w ulicy Gen. Franciszka Kleeberga zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej z dnia 15.06.2026 r., wydanymi przez Media Telekom Spółka z o.o.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę – 150 m³/dobę;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – 130 m³/dobę;
- 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną dla dwóch budynków:
 - a) zasilanie podstawowe – moc przyłączeniowa 1061,00 kW,
 - b) zasilanie rezerwowe – moc przyłączeniowa 260,00 kW;
- 4) zapotrzebowanie na energię cieplną dla dwóch budynków – 1400 kW;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ilości do 10 l/s. Pozostała ilość wód opadowych do dwóch zbiorników retencyjnych o łącznej pojemności 150 m³;
- 6) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
 - liczba miejsc postojowych – 288 miejsc postojowych, w tym 33 miejsca postojowe urządzone w formie parkingów terenowych na terenie inwestycji (zgodnie z uchwałą Nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce ze zm.);
- 7) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - liczba miejsc postojowych na rowery 72 szt. (zgodnie z uchwałą Nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce ze zm.);
- 8) odpady komunalne będą gromadzone i segregowane w wyznaczonych pomieszczeniach w budynku nr 1 i w budynku nr 2.

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

- 1) planowana inwestycja polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych: budynku nr 1 i budynku nr 2, każdy o siedmiu kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej, każdy budynek będzie posiadał oddzielny garaż podziemny z wjazdem;
- 2) na terenie inwestycji zaplanowano: 2 parkingi terenowe na samochody osobowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych wbudowane w projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne, ciąg pieszo-jezdny,

dojścia, place postojowe, instalacje zewnętrzne: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej z sieci miejskiej, elektrycznej i teletechnicznej, dwa zbiorniki retencyjne o pojemności łącznej 150 m³, 2 place zabaw, ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, obiekty małej architektury: ławki, leżaki, kosze.

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 - 10 856 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy razem - 2 898,75 m²;
- 3) powierzchnia całkowita dwóch budynków - 28 333,86 m²;
- 4) powierzchnia całkowita części nadziemnej dwóch budynków - 19 946,49 m²;
- 5) powierzchnia całkowita części podziemnej - 8 387,37 m²;
- 6) kubatura dwóch budynków - ok. 92 462 m³;
- 7) kubatura części nadziemnej dwóch budynków - ok. 59 499 m³;
- 8) kubatura części podziemnej dwóch budynków - ok. 32 963 m³;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynek nr 1 - 49,02 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynek nr 2 - 46,00 m;
- 11) liczba kondygnacji nadziemnych każdego budynku - 7;
- 12) liczba kondygnacji podziemnych każdego budynku - 1;
- 13) wysokość budynku nr 1 i budynku nr 2 (zgodnie z definicją rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie) - 21,00 m;
- 14) wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,27;
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy - 2,61;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych - 1,84;
- 17) powierzchnia użytkowa parkingu samochodowego, garażu wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - 9 094,7 m²;
- 18) powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji - 3023,45 m², w tym powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym zapewniającym naturalną roślinność i retencję wód opadowych 1 282,85 m²;
- 19) powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej – 1 514,22 m²;
- 20) 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 w wiatach śmietnikowych,
 - d) zastosowanie ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej zapewni minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

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

- 1) działka 146401_1.0185.16/9, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;

2) działka 146401_1.0185.16/19, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce.

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_1.0185.32, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 2) działka 146401_1.0185.16/3, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 3) działka 146401_1.0185.16/21, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 4) działka 146401_1.0185.16/20, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 5) działka 146401_1.0078.1/89, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 6) działka 146401_1.0078.2/35, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;

14. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków: teren objęty inwestycją mieszkaniową nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) teren objęty inwestycją był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny. Inwestor wykonał wstępne badania dla oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi dla działek nr ewid.: 16/9, 16/19 w obrębie 185 w Siedlcach. Stwierdzono zanieczyszczenie powierzchni gruntu związkami ropopochodnymi obejmującymi głębokość 25 centymetrów, czyli powierzchownie. W związku z wynikami wstępnych badań oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi dla działek, należy wykonać badania szczegółowe na podstawie działu IV Ochrona powierzchni ziemi w ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.). Z aktu notarialnego nabycia przez Inwestora działek nr ewid.: 16/9 i 16/19 w obrębie 185 wynika, że nieruchomość nie jest w rejestrze bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku ani w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, nie są prowadzone żadne postępowania w tym przedmiocie;
- 2) inwestycja nie może negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska i ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535) nie jest wymagane uzyskanie przez Inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 3) 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. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, określający granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową;
- 2) załącznik nr 2, określający planowany sposób zagospodarowania terenu.

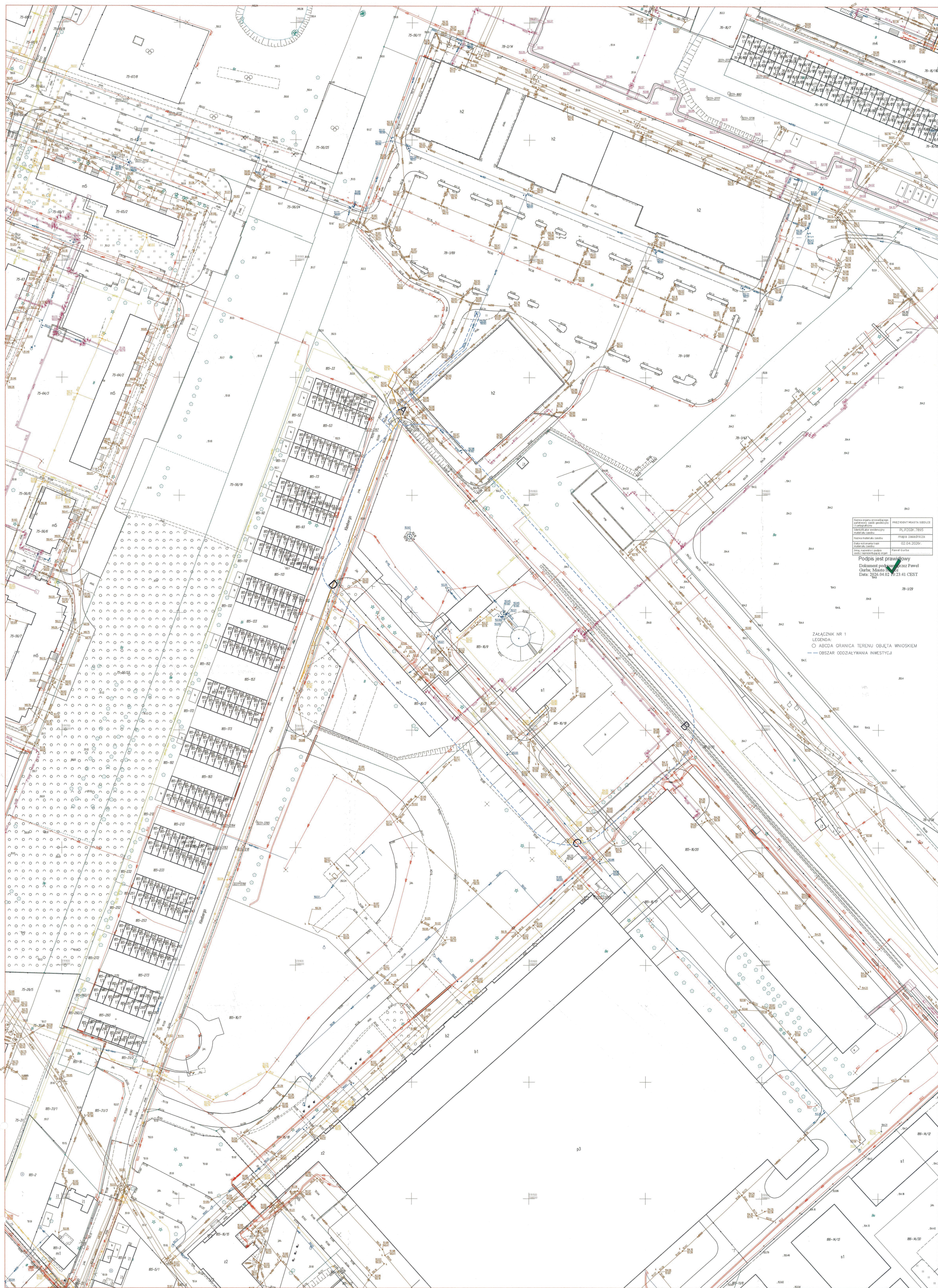
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

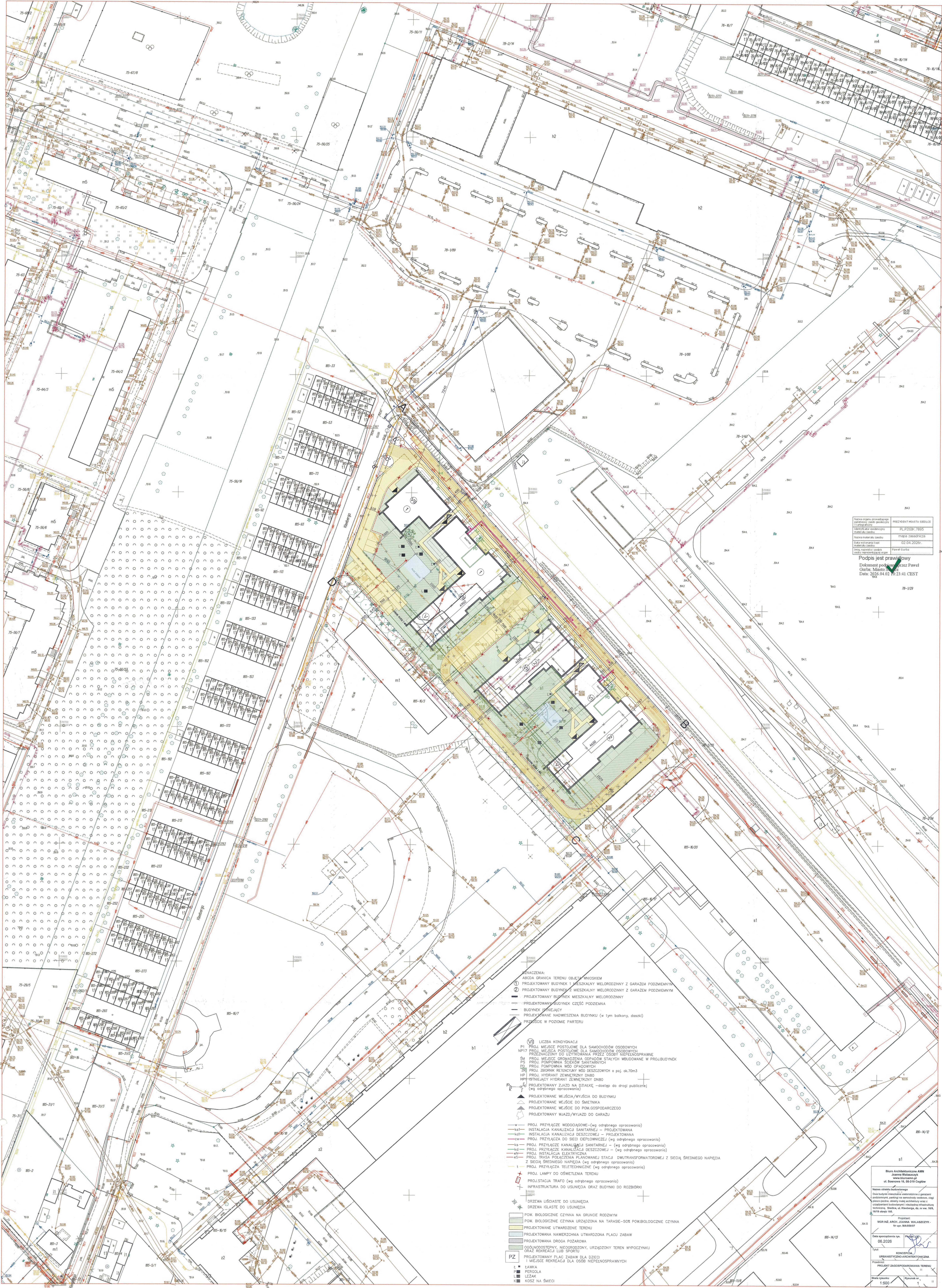
§ 5. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki





Nazwa projektu	PROJEKT MIASTA SIEDLCE
Wzrost autora projektu	PLP 2020/2021
Wzrost inwestora	MIĘDZA ODRĘCZNA
Data wykonania projektu	02.04.2020r.
Wzrost inwestora	Paraf. Główny
Wzrost inwestora	Paraf. Główny

Podpis jest prawdziwy
Dokument podpisany przez
Data: 2020.04.02 10:23:41 CEST

- LEGENDA:
- ABDGA GRANICA TERENU OBIĘTU WNIOSKEM
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 1 WESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAZEM PODZIEMNYM
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 2 WESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAZEM PODZIEMNYM
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 3 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 4 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 5 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 6 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 7 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 8 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 9 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 10 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 11 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 12 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 13 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 14 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 15 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 16 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 17 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 18 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 19 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 20 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 21 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 22 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 23 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 24 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 25 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 26 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 27 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 28 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 29 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 30 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 31 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 32 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 33 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 34 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 35 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 36 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 37 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 38 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 39 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 40 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 41 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 42 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 43 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 44 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 45 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 46 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 47 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 48 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 49 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 50 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 51 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 52 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 53 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 54 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 55 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 56 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 57 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 58 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 59 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 60 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 61 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 62 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 63 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 64 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 65 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 66 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 67 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 68 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 69 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 70 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 71 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 72 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 73 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 74 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 75 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 76 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 77 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 78 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 79 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 80 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 81 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 82 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 83 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 84 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 85 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 86 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 87 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 88 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 89 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 90 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 91 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 92 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 93 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 94 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 95 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 96 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 97 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 98 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 99 WESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK 100 WESZKALNY WIELORODZINNY

Nazwa obiektu budowlanego	PROJEKT MIASTA SIEDLCE
Data wykonania projektu	02.04.2020r.
Wzrost inwestora	Paraf. Główny
Wzrost inwestora	Paraf. Główny

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Siedlce w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. 16/9 i 16/19 w obrębie 185 w Siedlcach

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, z 2026 r. poz. 781) 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. Zgodnie z art. 7 ust. 4 powyższej ustawy rada gminy ma kompetencje do podjęcia uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej bądź odmawiającej ustalenia lokalizacji inwestycji. 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. 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.

W dniu 08.06.2026 r. do Rady Miasta Siedlce, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siedlce, wpłynął wniosek Spółki Akcyjnej, BUDOMATEX o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingami na samochody osobowe, ciągów pieszo-jezdnymi, obiektów małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr geod.: 16/9, 16/19 w obrębie 185 w Siedlcach. Pismem z dnia 15.06.2026 r. wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie i poprawę wniosku. W dniu 29 czerwca 2026 r. inwestor złożył kompletny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, został umieszczony w dniu 02.07.2026 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 23 lipca 2026 r.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o siedmiu kondygnacjach nadziemnych z garażami podziemnymi. Każdy z budynków będzie posiadał oddzielny garaż z wjazdem. Ponadto na terenie inwestycji zaplanowano: 2 parkingi na samochody osobowe, miejsce gromadzenia odpadów stałych wbudowane w projektowany budynek, instalacje zewnętrzne oraz tereny utwardzone: ciąg pieszo-jezdny, dojścia i place postojowe. Planuje się 2 place zabaw oraz ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

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 Nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce z późniejszą zmianą (Dz.Urz.Woj.Maz. poz. 8627 i 10950).

Inwestor we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz wskazał, że inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Generała Franciszka Kleeberga.

Zgodnie ze standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonymi między innymi w art. 17 ust. 6 specustawy mieszkaniowej, budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Jednak zgodnie z Lokalnymi standardami urbanistycznymi na terenie miasta Siedlce, określonymi w uchwale Nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce z późniejszą zmianą, na przedmiotowym obszarze maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku usytuowanego w odległości nie większej niż 750 metrów od budynków objętych inwestycją mieszkaniową. W odległości do 750 metrów znajdują się budynki o wysokości 12 kondygnacji.

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

Wniosek dotyczy terenu, który był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny. Inwestor wykonał wstępną ocenę stanu zanieczyszczenia ziemi w obrębie działek nr ewid.: 16/9 i 16/19 w obrębie 185.

W sprawozdaniu z badań wstępnych stwierdzono zanieczyszczenie powierzchni gruntu związkami ropopochodnymi obejmującymi głębokość 25 centymetrów. Stwierdzono przekroczenia wartości dopuszczalnych. Przekroczenia stwierdzono dla sekcji S3--S8 w zakresie węglowodorów C-12- C35, frakcji oleju. W projekcie przedmiotowej Uchwały określono warunek o obowiązku przeprowadzenia badań szczególnych na podstawie ustawy o ochronie środowiska.

Warunek niesprzeczności inwestycji mieszkaniowej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Inwestor udowodnił, że są to tereny poprodukcyjne.

Wniosek został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Powiadomiono organy opiniujące i uzgadniające, o których mowa w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy mieszkaniowej, o możliwości przedstawienia stanowiska w sprawie w ciągu 21 dni od daty doręczenia wystąpienia.

Wyniki dokonanych uzgodnień i opinii przedstawiają się następująco.

1.Organy opiniujące i uzgadniające udzieliły odpowiedzi:

- 1) opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 10.07.2026 r.,
- 2) opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 13.07.2026 r.,
- 3) opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 15.07.2026 r.,
- 4) opinia Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Departament Eksploatacji w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 16.07.2026 r.,
- 5) opinia organu prowadzącego kataster nieruchomości, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 16.07.2026 r.
- 6) opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siedlcach, płynęła do tut. Urzędu w dniu 17.07.2026 r.,
- 7) uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 17.07.2026 r.,
- 8) opinia Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 17.07.2026 r.
- 9) uzgodnienie zarządcy dróg, które wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 23.07.2026 r.

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

- 1) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- 2) opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim,
- 3) opinia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- 4) opinia Prezydenta Miasta Siedlce, Wydziału Gospodarki Komunalnej,
- 5) opinia Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie,
- 6) opinia Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Lublinie,

- 7) opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- 8) opinia Agencja Wywiadu,
- 9) uzgodnienie Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- 10) uzgodnienie Ministerstwa Klimatu i Środowiska,

Otrzymane opinie i uzgodnienia były przekazywane dla Inwestora.

Podmioty opiniujące i uzgadniające nie wniosły sprzeciwu wobec planowanej inwestycji. Nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji 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. z 2025 r. poz. 9453). Zgodnie z ustaleniami powyższego planu miejscowego teren planowanej inwestycji położony jest na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (z wyjątkiem usług oświaty, szpitali i żłobków).

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowych działkach charakteryzuje się pełnym dostępem do infrastruktury społecznej. Inwestycja mieszkaniowa, zakładająca realizację 240 lokali mieszkalnych, wpisuje się w politykę rozwoju Miasta Siedlce oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Skala inwestycji pozwoli na zamieszkanie nowej grupy mieszkańców, co bezpośrednio wpłynie na dynamikę demograficzną i gospodarczą rejonu.

Kluczowym aspektem przemawiającym za ustaleniem lokalizacji jest fakt, że inwestycja obejmuje teren poprodukcyjny. Przekształcenie obszaru dawnej działalności produkcyjnej na cele mieszkaniowe stanowi realizację procesu rewitalizacji i recyklingu przestrzeni urbanistycznej. Likwidacja funkcji produkcyjnej w tym miejscu eliminuje dotychczasowe uciążliwości dla otoczenia (takie jak hałas, ruch pojazdów ciężarowych czy emisje), co znacząco podniesie jakość życia i standard środowiskowy w całej okolicy.

Biorąc pod uwagę korzyści płynące z likwidacji wygasłej funkcji poprodukcyjnej, brak negatywnego wpływu na infrastrukturę publiczną oraz realną odpowiedź na potrzeby mieszkaniowe wspólnoty, podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej jest w pełni uzasadnione i celowe.