

UCHWAŁA NR XXVIII/289/2026
RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr geod. 4/15 w obrębie
90 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, 1436 i z 2026 r. poz. 252), 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) 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogą przeciwpożarową i dojściem do budynku, parkingiem naziemnym, infrastrukturą techniczną i murami oporowymi na działce nr geod. 4/15 w obrębie 90 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, H - A.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1) określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną – 5 700 m²,
- b) maksymalną – 6 100 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 95,
- b) maksymalną - 100.

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

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Teren inwestycji jest niezabudowany, porośnięty trawami i drzewami. Drzewa rosną od strony południowej ul. Romanówka. Planuje się wycinkę 12 drzew kolidujących z planowaną budową. Istniejąca stacja trafo z przyłączami do zachowania, natomiast nieczynne kable: telefoniczny i energetyczny niskiego napięcia do likwidacji. Obszar inwestycji posiada dostęp do dwóch dróg publicznych. Od strony północnej przylega do pasa drogowego ul. Generała Stanisława Maczka, od strony południowej przylega do pasa drogowego ul. Romanówka. W wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej teren zostanie zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym, drogą przeciwpożarową i dojściem do budynku, parkingiem naziemnym, infrastrukturą techniczną i murami oporowymi. Ponadto do wejść do budynku będzie poprowadzone dojście, które będzie również pełniło funkcję drogi przeciwpożarowej spełniającej parametry zgodnie z przepisami o drogach pożarowych. Na poziomie terenu zostaną wykonane również miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 13 sztuk. Projektowane miejsca postojowe zostaną wyposażone w kanalizację techniczną umożliwiającą zainstalowanie punktów ładowania samochodów elektrycznych. Zmiana zagospodarowania nieużytkowanego obszaru obejmuje kontynuację funkcji i cech przeważającej zabudowy w sąsiedztwie.

6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) z siecią wodociągową w ul. Generała Stanisława Maczka, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach o możliwości dostawy wody;
- 2) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do kanalizacji sieci miejskiej, zgodnie z umową Nr 32/GK/2024 z 30 kwietnia 2024 r. z Miastem Siedlce na zaprojektowanie i wybudowanie fragmentu sieci kanalizacji sanitarnej DN200 mm, do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Romanówka,

zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach o możliwości przyjęcia ścieków do kanalizacji sanitarnej;

- 3) z siecią kanalizacji deszczowej w ulicy Generała Stanisława Maczka, zgodnie z zapewnieniem 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 oraz zbiornika retencyjnego;
- 4) z siecią elektroenergetyczną - rozdzielnicą niskiego napięcia zasilona z istniejącej stacji transformatorowej SN/nN, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 5) z siecią ciepłowniczą w ulicy Pescantina, zgodnie z warunkami technicznymi podłączenia do sieci ciepłej, wydanymi przez Przedsiębiorstwo Energetyczne w Siedlcach Sp. z o.o.;
- 6) z siecią teletechniczną w ulicy Romanówka zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej, wydanymi przez Spółkę z o.o. Media Telekom.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę – 47 m³/dobę;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – 44 m³/dobę;
- 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną 438,00 kW;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci miejskiej – do 5 l/sek., a pozostała ilość wód opadowych będzie retencjonowana w zbiorniku o pojemności około 60 m³, usytuowanym na terenie inwestycji;
- 5) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych dla minimalnej ilości mieszkań – 114 miejsc postojowych,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 120 miejsc postojowych;
- 6) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - a) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla minimalnej ilości mieszkań – 29 stanowisk rowerowych,
 - b) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 30 stanowisk rowerowych,
- 7) odpady komunalne będą gromadzone i segregowane w wiatach śmietnikowych.

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

- 1) planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogą przeciwpożarową i dojściem do budynku, parkingiem naziemnym, infrastrukturą techniczną i murami oporowymi;
- 2) bryła budynku z płaskim dachem została zaprojektowana na bazie prostokąta, z dwoma prostopadłymi bryłami na zakończeniach budynku od strony ul. Generała Stanisława Maczka i od strony ul. Romanówka. Budynek będzie posiadał przełamanie wysokości, ze względu na różnicę terenu;
- 3) od strony północnej działki usytuowany będzie parking naziemny z wjazdem do garażu od strony ul. Generała Stanisława Maczka;
- 4) z uwagi na duże różnice poziomu terenu inwestycji, planuje się budowę murów oporowych;
- 5) wzdłuż wschodniej granicy działki nr geod. 4/15 w obrębie 90, przebiega linia kablowa energetyczna zasilająca oświetlenie uliczne. Planowana jest likwidacja wyżej wymienionej linii kablowej zasilającej oświetlenie – według odrębnej procedury;
- 6) zmiana zagospodarowania nieużytkowanego obszaru obejmuje kontynuację funkcji i cech przeważającej zabudowy w sąsiedztwie.

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 - 6 138,00 m²;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5 523,3 m²;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych - 2,5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do gruntu rodzimego – 1 535 m² w tym minimalna powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) parametry techniczne budynku:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – 1,
 - c) maksymalna wysokość budynku – 18,00 metrów;
- 7) 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: działka 146401_1.0090.4/15 księga wieczysta SIIS/00047565/9.

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 numer: 146401_1.0090.4/7 księga wieczysta SIIS/00102258/8;
- 2) działka numer: 146401_1.0090.108/7 księga wieczysta SIIS/00102258/8;
- 3) działka numer: 146401_1.0110.21/6 księga wieczysta SIIS/00102258/8;
- 4) działka numer: 146401_1.0110.20/6 księga wieczysta SIIS/00102258/8;
- 5) działka numer: 146401_1.0110.20/4 księga wieczysta SIIS/00067960/4;
- 6) działka numer: 146401_1.0110.21/4 księga wieczysta SIIS/00067960/4;
- 7) działka numer: 146401_1.0110.56/16 księga wieczysta SIIS/00059625/5;
- 8) działka numer: 146401_1.0090.140/3 księga wieczysta SIIS/00034784/6;
- 9) działka numer: 146401_1.0090.106 księga wieczysta SIIS/00072375/4;
- 10) działka numer: 146401_1.0090.4/16 księga wieczysta SIIS/00072375/4.

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) 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. Inwestycja nie będzie miała negatywnego oddziaływania na środowisko (powietrze, glebę, wody powierzchniowe, podziemne);

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. 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 Urzędu Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

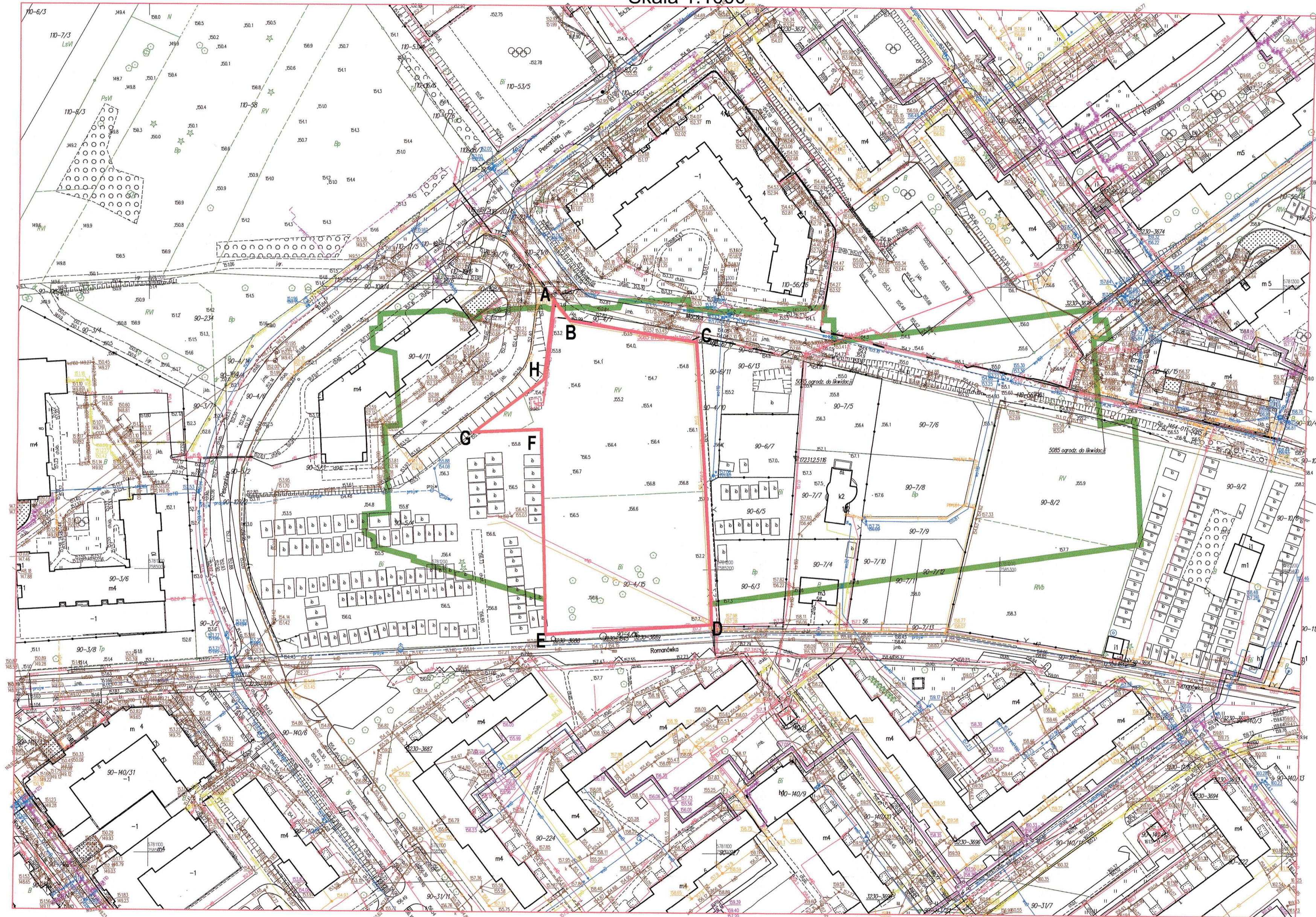
GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ

m. Siedlce

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/289/2026
Rady Miasta Siedlce
z dnia 30 kwietnia 2026 r.



A H
— **TEREN INWESTYCJI**
— **OBSZAR ODDZIAŁYWANIA**

Nazwa organu prowadzącego parterywowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA SIEDLCE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7895
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	13.11.2025r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Paweł Gurba



układ współrzędnych płaskich: PL-2000/7
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
GN-RGE.6642.848.2025

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Jed. ewidencyjna: 146401_1 m. Siedlce
 Nr obrębu: 0090
 m. Siedlce ul. Romanówka
 Ozn. Kancelaryjne: GN-RGE.6640.881.2025
 Skala 1:500

Układ współrzędnych PL-2000(7)
 Działu III księgi wieczystej PL-EVRF2007-NH

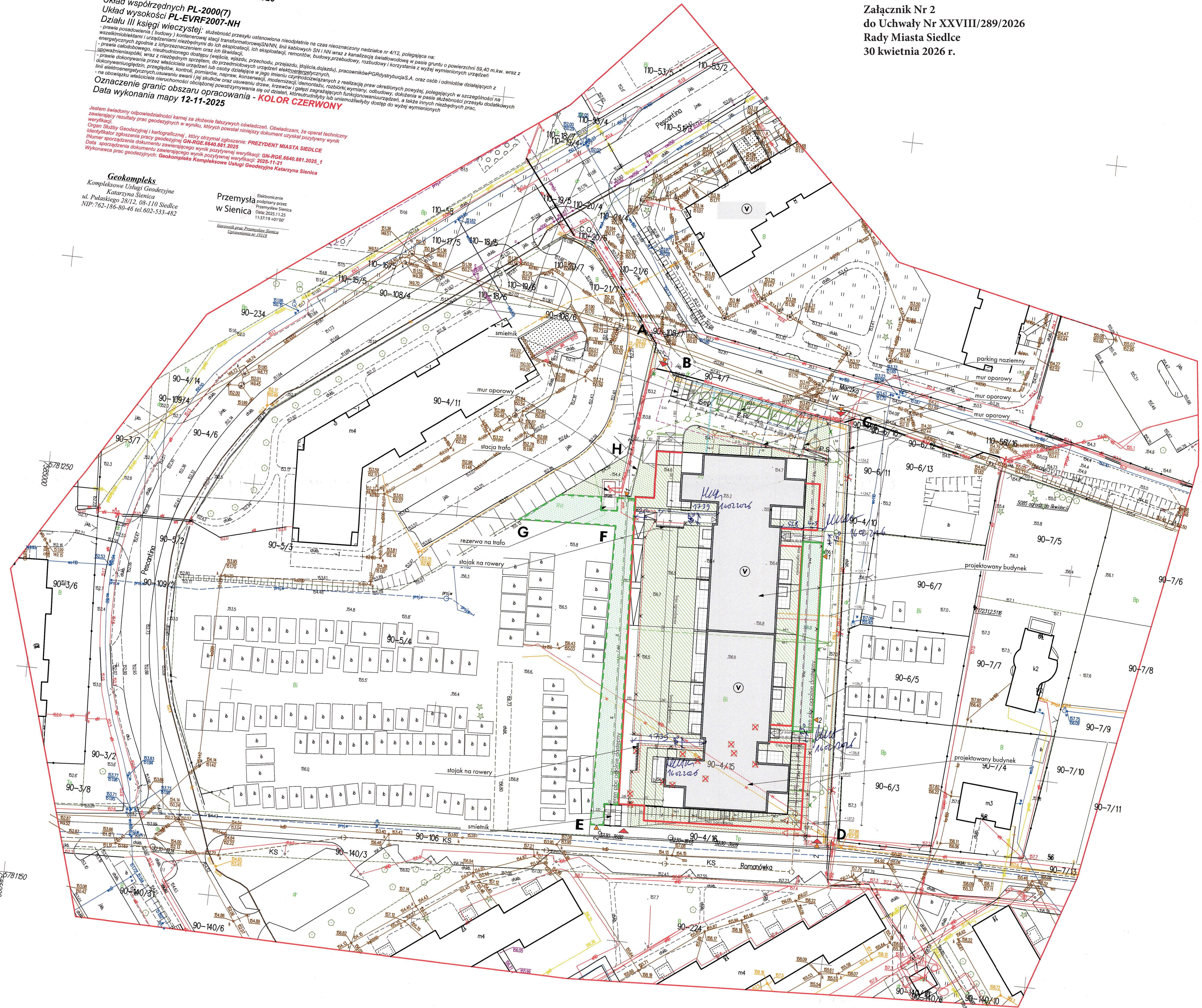
Pracę posadowienia i budowy i kontrowersyjnej stacji transformatorowej nieopisanej na czas niniejszego nadzoru nr 4/12, polegająca na: wzmocnieniu i zabezpieczeniu linii kablowych SM i NN wraz z kanalizacją deszczową w pasie gruntu o powierzchni 59,40 m kw. wraz z energię elektryczną zgodną z obowiązującymi przepisami, ich eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i konserwacji z wyżej wymienionych urządzeń i urządzeń mechanicznych, wraz z niezbędnym sprzętem, do przetransportowania i urządzeń elektroenergetycznych, pracowników PRG i innych podwykonawców, a także innych niezbędnych prac, w tym: wykonania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych powyżej, polegających w szczególności na: dostarczeniu energii elektrycznej, sprawdzeniu, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, identyfikacji, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dokonywania w szczególności na: instalacji elektroenergetycznych, układaniu sieci i jej składowi oraz usuwaniu urządzeń i sprzętu zaprzeczających funkcjonowanie urządzeń, a także innych niezbędnych prac, - na obszarze terenów nieruchomości objętych niniejszym projektem, w tym: w szczególności: w celu umożliwienia dostępu do wyżej wymienionych

Oznaczenie granic obszaru opracowania - KOLOR CZERWONY
 Data wykonania mapy 12-11-2025

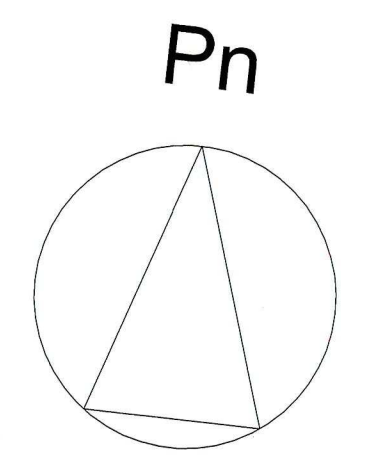
Jakość świadomości odpowiedzialności karnie za złożenie fałszywych oświadczeń, Oświadczeniem, że opierał się na prawdziwych danych i nie zawierał fałszywych oświadczeń, w tym: w szczególności: w celu umożliwienia dostępu do wyżej wymienionych

Geokompleks
 Kompleksowe Usługi Geodezyjne
 Katarzyna Sintecz
 ul. Półwiejskiego 28/12, 08-110 Siedlce
 NIP: 762-166-80-46 tel. 602-533-482

Przemysław
 w Sienica



Załącznik Nr 2
 do Uchwały Nr XXVIII/289/2026
 Rady Miasta Siedlce
 30 kwietnia 2026 r.



LEGENDA	
	projektowany budynek
	liczba kondygnacji
A B	granica opracowania
	zieleń na płycie
	powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym
	Ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowany na gruncie rodzimym stanowiącym 50% powierzchni biologicznie czynnej dla działki/terenu opracowania
	trawa
	miejsce postojowe na terenie
	węzkie do budynku
	wjazd do garażu
	wjazd/ wejście na teren
	ogrodzenie
	drzewo do likwidacji
	lampa do likwidacji
	stojaki na rowery
	projektowane oświetlenie terenowe
	skarpa
	41 dołcie ogólnodostępne do ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego na gruncie rodzimym stanowiącym 50% powierzchni biologicznie czynnej dla działki/terenu opracowania od strony ulicy Maczka
	42 dołcie ogólnodostępne do ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego na gruncie rodzimym stanowiącym 50% powierzchni biologicznie czynnej dla działki/terenu opracowania od strony ulicy Romanówka
	Ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowany na gruncie rodzimym stanowiącym 50% powierzchni biologicznie czynnej dla działki/terenu opracowania - miejsca wypoczynku
	Ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowany na gruncie rodzimym stanowiącym 50% powierzchni biologicznie czynnej dla działki/terenu opracowania - teren rekreacji lub sportu
	Instalacja kanalizacji sanitarnej D200
	przyłącze kanalizacji sanitarnej D200
	przyłącze kanalizacji sanitarnej D110
	siatka kanalizacji sanitarnej D200
	Instalacja kanalizacji deszczowej D200
	przyłącze kanalizacji deszczowej D200-250
	przyłącze wody D90
	przyłącze ciepłownicze
	separator subst. ropopochodnych z osadnikiem
	zbiornik retencyjny o poj. 60 m³
	pompa siłowa ścieków sanitarnych
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania
	proj. przyłącze energetyczne kablowe nN 0,4kV - wg odrębnego opracowania

sema
architekci

SEMA ARCHITEKCI
 Maciej Uliński
 www.semaarchitekci.com

Projekt budynku mieszkalnego wielostanowiskowego z garażami podziemnymi, drogą przebiegającą i dojściem do budynku, parkingiem naziemnym, infrastrukturą techniczną i murami oporowymi.
 ul. Romanówka, ul. Gen. Stanisława Maczka 08-110 Siedlce
 dt. ew. nr 4/15 obręb 90

Budownictwo Mieszkalniowe i Komercyjne Sp. z o.o.
 ul. Szablona Asza 2
 08-110 Siedlce

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

rodzaj projektu: PZT

nr projektu: 1.01 data: 01.2026r
 skala: 1:500

mgr inż. Maciej Uliński
 nr upr. MA/073/18
 specjalność: architektura bez ograniczeń

mgr inż. Piotr Włoczko

40

Uzasadnienie

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. 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 15.12.2025 r. do Rady Miasta Siedlce, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siedlce, wpłynął wniosek Spółki działającej pod firmą Budownictwo Mieszkaniowe i Komercyjne Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogą przeciwpożarową i dojściem do budynku, parkingiem naziemnym, infrastrukturą techniczną i murami oporowymi na działce nr geod. 4/15 w obrębie 90, jednostka ewidencyjna 146401_1 Miasto Siedlce. Wniosek wymagał uzupełnienia, stosownie do wymagań cytowanej wyżej ustawy. Pismem z dnia 15.01.2026 r. i pismem z dnia 12.02.2026 r. wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie i poprawę wniosku.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o pięciu kondygnacjach oraz z garażem podziemnym, drogą przeciwpożarową i dojściem do budynku, parkingiem naziemnym, infrastrukturą techniczną i murami oporowymi. Budynek będzie posiadał przelamanie wysokości, ze względu na różnicę terenu. Na terenie inwestycji zostanie zaprojektowany układ komunikacyjny obejmujący: chodniki dla pieszych, ciągi komunikacyjne z wjazdami do garaży oraz parkingiem naziemnym. Po zrealizowaniu inwestycji teren uzyska taką samą funkcję jak sąsiednie nieruchomości od strony północno-zachodniej, północnej i południowej, które są zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji i cech okolicznej zabudowy.

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 (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 dróg publicznych.

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 zarówno budynki mieszkalne o wysokości 5 kondygnacji, ale również budynki o wysokości 12 kondygnacji. Budynkiem referencyjnym dla planowanej inwestycji jest budynek wielorodzinny przy ul. Pomorskiej 3.

W dniu 20.02.2026 r. wniosek został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Pismami z dnia 23.02.2026 r. 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 26.02.2026 r.,
- 2) opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 27.02.2026 r.,
- 3) opinia Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Departament Eksploatacji w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 02.03.2026 r.,
- 4) opinia dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 02.03.2026 r.,
- 5) opinia Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 02.03.2026 r.
- 6) opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 09.03.2026 r.,
- 7) opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 02.03.2026 r.
- 8) uzgodnienie zarządcy dróg, które wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 16.03.2026 r.
- 9) uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 17.03.2026 r.,
- 10) opinia organu prowadzącego kataster nieruchomości, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 19.03.2026 r.
- 11) opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siedlcach, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 25.03.2026 r.,

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

- 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) uzgodnienie Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- 7) uzgodnienie Ministerstwa Klimatu i Środowiska,
- 8) opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- 9) opinia Ministerstwa Obrony Narodowej.

Orzymane opinie i uzgodnienia zostały wysłane do Wnioskodawcy.

Podmioty opiniujące i uzgadniające nie wniosły sprzeciwu wobec planowanej inwestycji.

Po publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej do tutejszego urzędu wpłynęły dwa pisma: z dnia 10.03.2026 r. i z dnia 12.03.2026 r. z uwagami właścicieli działek pośrednio sąsiadujących z terenem planowanego przedsięwzięcia i zostały przekazane inwestorowi.

Do najważniejszych postulatów, które znalazły się w pismach z uwagami właścicieli należą:

- uwzględnienie zjazdu z terenu planowanej inwestycji do drogi publicznej poprzez działkę nr geod. 6/11 w obrębie 90 przy ul. Generała Stanisława Maczka, wzdłuż linii działek nr geod. 6/13 i 6/7 w obrębie 90, aż do ul. Romanówka. Droga ta obsługiwałaby przedmiotową inwestycję, jak i w przyszłości zabudowę szeregową na prywatnych działkach nr geod. 6/3, 6/5, 6/7 i 6/13 w obrębie 90,

- wskazanie celu planowanej budowy muru oporowego na granicy działki inwestora nr geod. 4/15 w obrębie 90 z działką miejską (drogową) nr geod. 4/10 w obrębie 90.

Inwestor odnosząc się do złożonych zastrzeżeń stwierdził brak zasadności uwzględnienia uwag. Właściciele działek nr geod. 6/5 i 6/7 w obrębie 90, będą mogli skorzystać z przewidzianych prawem narzędzi i rozwiązań technicznych, by odpowiednio wykorzystać ukształtowanie swoich działek i zapewnić im dostęp do drogi publicznej. Właściciele wyżej wymienionych działek nie odnoszą się do lokalizacji przedmiotowej inwestycji. W odniesieniu do planowanej budowy muru oporowego na granicy z działką miejską nr geod. 4/10 w obrębie 90, inwestor wyjaśnił, że ze względu na różnice pochylenia drogi pożarowej i terenu inwestycji oraz ze względu na ochronę chodnika na przyległej działce miejskiej i działek sąsiednich, zaprojektowanie muru jest niezbędne.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowo-usługowego i strefy ekologicznej „Romanówka-Okrężna” w Siedlcach, uchwalonego uchwałą Nr XLV/666/98 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 16 poz. 98) i późniejszą zmianą zawartą w uchwale Nr XXXIX/614/2001 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 września 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 237 poz. 4400).

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 12 wyżej wymienionej ustawy, inwestor we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wskazał, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, uchwalonym uchwałą z dnia 31 marca 2025 r. Rady Miasta Siedlce Nr XV/146/2025.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej wysokiej intensywności (MU2). Maksymalny dopuszczony w Studium uwarunkowań wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 3,5 w tym 2,5 dla kondygnacji nadziemnych, a maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 21 metrów. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, ustalenia Studium uwarunkowań, wyznaczają minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w odniesieniu do gruntu rodzimego - 25%.

Stosownie do art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową można realizować niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Planowana zabudowa nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce. Obszar planowanej inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Inwestycja mieszkaniowa znajduje się poza obszarowymi i obiektowymi formami ochrony przyrody.

Wobec 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 występuje. 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.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż planowana inwestycja spełnia kryteria lokalizacji inwestycji przewidziane w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Ze względu na utrzymujące się, w granicach miasta, zapotrzebowanie na mieszkania oraz brak sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, zasadne jest podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.