

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Monte Cassino 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. 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) i 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 i z 2026 r. poz. 781) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, ciągiem pieszo-jezdny, muru oporowego, z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury na terenie działek nr ewid. 59/16, 59/5 obręb 93 przy ul. Monte Cassino Siedlcach.

2. Granice terenu inwestycji mieszkaniowej określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono literami ABCDEFGA.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się :

1) powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną: 1300m²,
- b) maksymalną: 1700 m²;

2) liczbę mieszkań: 25 szt.;

3) w ramach inwestycji mieszkaniowej nie planuje się funkcji usługowej i handlowej.

4) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- a) Inwestycja połączona będzie z istniejącym układem ulic (Monte Cassino) poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji (według odrębnego opracowania),
- b) inwestycja mieszkaniowa zostanie połączona do sieci wodociągowej, sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, energetycznej, teletechnicznej, zgodnie z technicznymi warunkami połączenia wydanymi przez zarządców sieci wg. odrębnego opracowania,
- c) planuje się jeden budynek mieszkalny wielorodzinny o sześciu kondygnacjach nadziemnych (lokale mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze, śmietnik, komórki lokatorskie, garaż i pomieszczenia techniczne) i z jedną kondygnacją podziemną (garaż, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne);

5) powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- a) zapotrzebowanie na wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Monte Cassino poprzez planowane przyłącze, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Monte Cassino poprzez planowane przyłącze, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach,
- c) odbiór wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej i do zbiornika retencyjnego o pojemności ok. 16 m³;

- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pomocą linii niskiego napięcia zasilanej ze złącza kablowego zlokalizowanego na działce inwestora, zgodnie z zapewnieniem przez PGE Dystrybucja S.A.,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami Przedsiębiorstwa Energetycznego w Siedlcach Sp. z o.o.,
 - f) połączenie z siecią telekomunikacyjną – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej wydanymi warunkami przez Media Telekom Sp. z o.o. ;
- 6) określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:
- a) inwestycja będzie połączona z istniejącym układem ulic ul. Monte Cassino poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji,
 - b) zaopatrzenie w wodę – 11 m³/dobę,
 - c) odprowadzenie ścieków – 9,5 m³/dobę,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – 9,69 l/sek., maksymalna ilość zgodnie z warunkami z PWiK 1,0 l/sek., pozostała ilość wód opadowych retencjonowana będzie w zbiorniku retencyjnym o pojemności 16m³,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - 137 kW (moc przyłączeniowa),
 - f) zapotrzebowanie na energię ciepłą (ogrzewanie i ciepła woda użytkowa) - 200 kW,
 - g) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 30 szt., w tym urządzonych w formie parkingów terenowych na terenie inwestycji - 4 szt., w garażu na poziomie I kondygnacji - 5 szt., w parkingu podziemnym - 21 szt.,
 - h) ilość miejsc postojowych dla rowerów – 9 szt.,
 - i) sposób zagospodarowania odpadów – posegregowane odpady gromadzone będą w wyznaczonych miejscach wewnątrz budynków i wywożone przez uprawnione podmioty zewnętrzne;
- 7) planowany sposób zagospodarowania terenu:
- a) przyłącza do sieci infrastruktury,
 - b) inwestycja mieszkaniowa,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna,
 - d) miejsca postojowe zewnętrzne terenowe,
 - e) miejsca postojowe dla rowerów,
 - f) utwardzone dojścia, ciąg pieszo-jezdny, wjazd/wyjazd do garażu podziemnego, wjazd/wyjazd do garażu nadziemnego, droga pożarowa,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) zbiornik retencyjny,
 - i) teren rekreacji i teren wypoczynku (stanowiący co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej);
- 8) charakterystykę planowanego sposobu zagospodarowania określa załącznik nr 2 do uchwały;
- 9) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia zabudowy – 385,08 m²,
 - b) powierzchnia całkowita – 3070,99 m²,
 - c) powierzchnia całkowita nadziemna – 2287,95 m²,
 - d) powierzchnia całkowita podziemna – 783,04 m²,
 - e) kubatura brutto budynku – 10102,3 m³,

- f) liczba kondygnacji nadziemnych – 6,
 - g) liczba kondygnacji podziemnych – 1 ,
 - h) wysokość – 18,9 m,
 - i) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,32,
 - j) wskaźnik całkowitej intensywności zabudowy 2,52,
 - k) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej 1,88,
 - l) powierzchnia biologicznie czynna – 472,0 9m2;
- 10) ogólnodostępny nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowany w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej (min. 50 % powierzchni biologicznie czynnej) - 258,82 m2;
- 11) nieruchomości, według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka nr 146401_10093.59/16 i nr 146401_10093.59/5;
- 12) nieruchomości, według katastru 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: działki nr 146401_1.0093.59/15, 146401_1.0093.25/7, 146401_1.0093.11/5, 146401_1.0093.10/5, 146401_1.0093.9/5, 146401_1.0093.8/10, 146401_1.0093.38/2, 146401_1.0093.19/5, 146401_1.0093.39/6, 146401_1.0093.16/4, 146401_1.0093.15/4, 146401_1.0093.65/4, 146401_1.0093.59/8, 146401_1.0093.59/20, 146401_1.0093.59/23, 146401_1.0093.27/3, 146401_1.0093.28/6, 146401_1.0093.60/3;
- 11) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:
- a) inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać nana środowisko,
 - b) rozwiązania projektowe zawarte w projekcie nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów nieruchomości,
 - c) na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków;

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

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

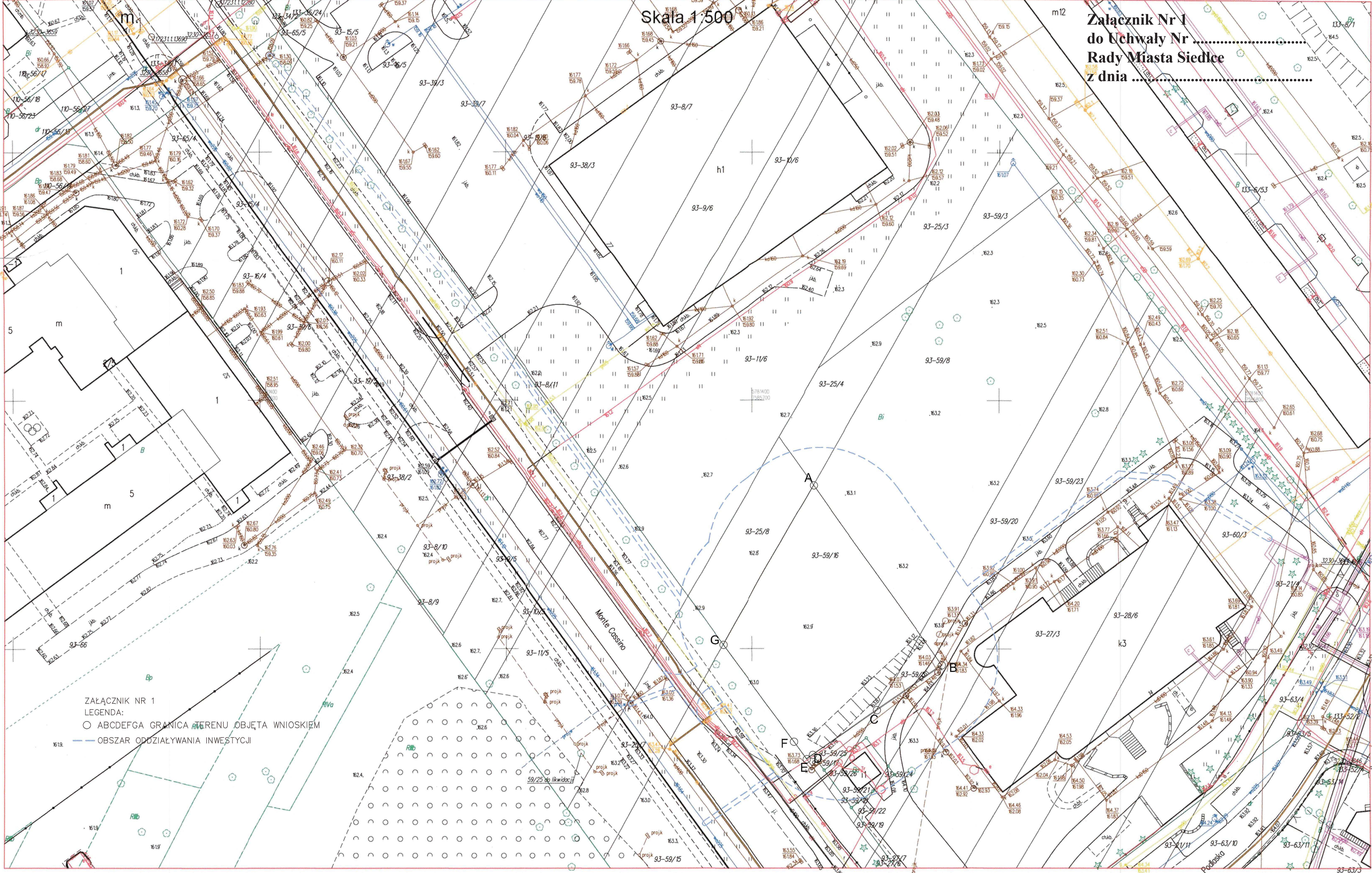
Granice terenu inwestycji mieszkaniowej

Siedlce

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Siedlce
z dnia



ZAŁĄCZNIK NR 1
LEGENDA:
○ ABCDEFGA GRANICA TERENU OBJĘTA WNIOSEM
— OBSZAR ODPDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

układ współrzędnych płaskich: PL-2000/7
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
GN-RGE.6642.376.2026

Sporządził: Paweł Gurba dnia 2026.06.23

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Miasto
Siedlce
Data: 2026.06.23 10:48:36 CEST

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA SIEDLCE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7895
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	23.06.2026r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Paweł Gurba

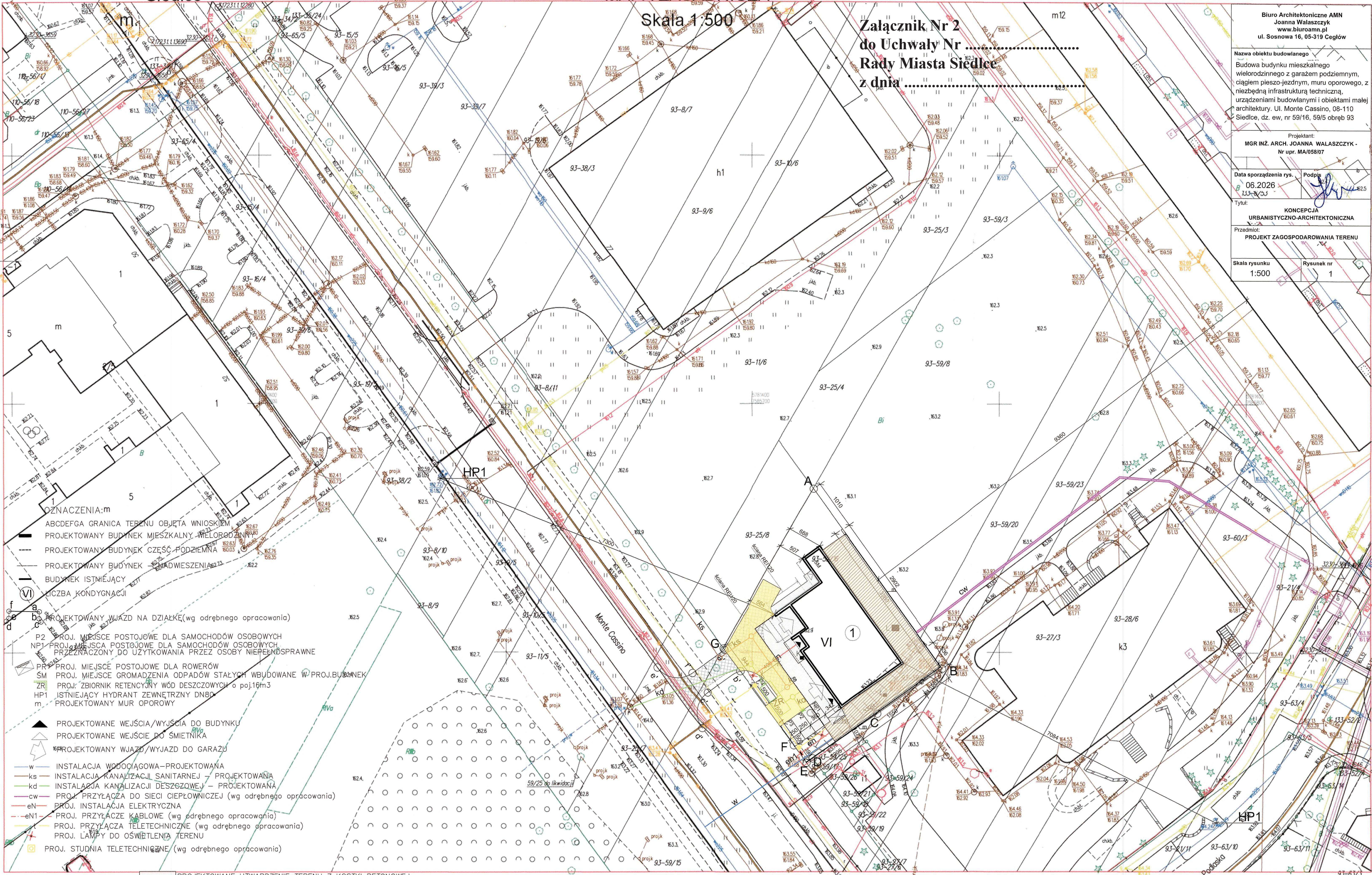
Planowany sposób zagospodarowania terenu

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Siedlce
z dnia

Biuro Architektoniczne AMN Joanna Walaszczyk www.biuroamn.pl ul. Sosnowa 16, 05-319 Cegłów	
Nazwa obiektu budowlanego Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, ciągłem pieszo-jezdnym, muru oporowego, z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury. Ul. Monte Cassino, 08-110 Siedlce, dz. ew. nr 59/16, 59/5 obręb 93	
Projektant: MGR INŻ. ARCH. JOANNA WALASZCZYK - Nr upr. MA/058/07	
Data sporządzenia rys. 06.2026	Podpis 
Tytuł: KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	
Przedmiot: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Skala rysunku 1:500	Rysunek nr 1



- OZNACZENIA:m
- ABCDEFGA GRANICA TERENU OBJĘTA WNIOSEM
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK CZĘŚĆ PODZIEMNA
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK
 - BUDYNEK ISTNIEJĄCY
 - LICZBA KONDYGNACJI
 - PROJEKTOWANY WJAZD NA DZIAŁKĘ (wg odrębnego opracowania)
 - P2 PROJ. MIEJSCE POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
 - NP1 PROJ. MIEJSCE POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH PRZYZNACZONE DO UŻYTKOWANIA PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE
 - PR PROJ. MIEJSCE POSTOJOWE DLA ROWERÓW
 - SM PROJ. MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH WBUDOWANE W PROJ. BUDYNEK
 - ZR PROJ. ZBIORNIK RETENCYJNY WÓD DESZCZOWYCH o poj. 16m³
 - HP1 ISTNIEJĄCY HYDRANT ZEWNĘTRZNY DN80
 - m PROJEKTOWANY MUR OPOROWY
 - PROJEKTOWANE WEJŚCIA/WYJŚCIA DO BUDYNKU
 - PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO ŚMIETNIKA
 - PROJEKTOWANY WJAZD/WYJAZD DO GARAŻU
 - w INSTALACJA WODOCIĄGOWA-PROJEKTOWANA
 - ks INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ - PROJEKTOWANA
 - kd INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ - PROJEKTOWANA
 - cw PROJ. PRZYŁĄCZA DO SIECI CIEPŁOWNICZEJ (wg odrębnego opracowania)
 - eN PROJ. INSTALACJA ELEKTRYCZNA
 - eN1 PROJ. PRZYŁĄCZA KABLOWE (wg odrębnego opracowania)
 - PROJ. PRZYŁĄCZA TELETECHNICZNE (wg odrębnego opracowania)
 - PROJ. LAMPY DO OŚWIETLANIA TERENU
 - PROJ. STUDNIA TELETECHNICZNE (wg odrębnego opracowania)

- PROJEKTOWANE UTWARDZENIE TERENU Z KOSTKI BETONOWEJ (DOJŚCIA, CIĄGI PIESZO-JEZDNE, DROGA MANEWRÓWA, PLACE POSTOJOWE)
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIE TERENU geokratą np. geoSYSTEM G5 max, biologicznie czynna 86% (DROGA MANEWRÓWA, DROGA POŻAROWA)
- DROGA POŻAROWA
- ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM (teren biologicznie czynny na gruncie)
- ZIELEŃ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA LICZONA W 50% (teren biologicznie czynny na płycie garażu)
- OGÓLNODOSTĘPNY, NIEOGRODZONY, URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU
- Ł. ŁAWKA
- LEŻAK
- K. KOSZ NA ŚMIECI

układ współrzędnych płaskich: PL-2000/7
układ wysokościowy: PL-EVRF-2007-NH
GN-RGE.6642.376.2026
Sporządził: Paweł Gurbu dnia 2026.06.23

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Miasto Siedlce
Data: 2026.06.23 10:48:36 CEST

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA SIEDŁCE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.789/5
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wydania kopii materiału zasobu	23.06.2026r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Paweł Gurbu



Uzasadnienie
do uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Warszawskiej w Siedlcach.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2025 r. poz. 1754 i 2026 poz. 781) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Zgodnie z art. 7 ust. 4 powyższej ustawy rada gminy ma kompetencje do podjęcia uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej, bądź odmawiającej ustalenia lokalizacji tej inwestycji.

W dniu 29.06.2026 r. (uzupełnionym dnia 21.07.2026 r.) do Prezydenta Miasta Siedlce wpłynął wniosek Inwestora w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, ciągiem pieszo-jezdnym, muru oporowego, z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury na terenie działek nr geod. 59/16, 59/5 obręb 93 przy ul. Monte Cassino.

Planuje się budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o VI kondygnacjach nadziemnych (lokale mieszkalne, pomieszczenie gospodarcze, śmietnik, komórki lokatorskie, garaż i pomieszczenia techniczne) i z I kondygnacją podziemną (garaż, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne). Inwestycja połączona będzie z istniejącym układem ulic (Monte Cassino) poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji (według odrębnego opracowania). Zostanie połączona do sieci wodociągowej, sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, energetycznej, teletechnicznej, zgodnie z technicznymi warunkami połączenia wydanymi przez zarządców sieci wg. odrębnego opracowania. Wniosek nie przewiduje realizacji funkcji usługowej. Teren inwestycji obejmuje działki nr 59/16 i 59/5 obręb 93 przy ul. Monte Cassino w Siedlcach. Teren obecnie nie jest zabudowany, pokryty jest nieurządzoną zielenią i trawą. W sąsiedztwie terenu inwestycji występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa.

Teren inwestycji jest położony na obszarze dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce uchwalonym uchwałą nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r. m.in. w zakresie kierunku zagospodarowania, wysokości, wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie miasta Siedlce nie ma utworzonego parku kulturowego.

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

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w dniu 24.07.2026 r. r. w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Siedlce został zamieszczony wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami i informacją o możliwości składania uwag i określeniem formy, miejsca i terminu składania uwag do wniosku, tj. 21 dni. Pismami z dnia 27.07.2026 r. zawiadomiono organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 ww. ustawy z pouczeniem, że nieprzedstawienie opinii lub uzgodnienia w terminie 21 dni uznaje się za brak zastrzeżeń i jest równoważne z uzgodnieniem. Opinie i uzgodnienia były przekazywane inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania każdego stanowiska.

W wyniku wyżej wymienionych zawiadomień, uzyskano uzgodnienia (w tym I umorzenie) oraz opinie organów wymienionych w ustawie, tj.:

- uzgodnienie Zarządcy Dróg na terenie miasta Siedlce z dnia 13.08.2026 r.
- umorzenie postępowania o uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 03.08.2026 r.
- opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia z dnia 03.08.2026 r.
- opinia Polskich Sieci Elektroenergetycznych z dnia 29.07.2026 r.

- opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie z dnia 07.08.2026 r.
- opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim z dnia 30.07.2026 r.
- opinia Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 04.08.2026 r. (wpływ 12.08.2026 r.)
- opinia Ministerstwa Obrony Narodowej z dnia 12.08.2026 r.
- opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 07.08.2026 r. w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego,
- opinia Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 07.08.2026 r. w zakresie zgodności inwestycji z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.
- opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej z dnia 13.08.2026 r.
- Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 07.08.2026 r. dot.: wydania opinii w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.
- Prezydenta Miasta Siedlce w zakresie braku kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu i w zakresie zadań samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w [art. 39 ust. 3 pkt 3](#) i [art. 48 ust. 1](#) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego z dnia 04.08.2026 r.

Opinie i uzgodnienia były pozytywne. Natomiast Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach zgłosiła następujące uwagi:

1. Skala projektowanego budynku, przyjmująca VI kondygnacji nadziemnych i wysokość 18,9 m, może być uzasadniana sąsiedztwem zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności, jednak wymaga starannego ukształtowania relacji z najbliższą zabudową, ulicą Monte Cassino oraz terenami niezabudowanymi i usługowymi w otoczeniu. Sama zgodność z parametrami Studium nie powinna zastępować oceny jakości kompozycji urbanistycznej.

2. Projektowany ogólnodostępny, nieogrodzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni 258,82 m² powinien być realnie użyteczny dla mieszkańców, odpowiednio nasłoneczniony, bezpieczny i powiązany z wejściem do budynku. Nie powinien stanowić jedynie pozostałości pomiędzy budynkiem, murami oporowymi, dojazdami itd.

3. Wniosek nie przewiduje funkcji usługowej. Z tego względu ważne jest ukształtowanie parteru i wejścia do budynku w taki sposób, aby od strony ulicy nie powstała zamknięta, techniczna ściana.

4. Projekt przewiduje mur oporowy o łącznej długości ponad 60 m, przy granicy z działkami sąsiednimi. Element ten wymaga szczególnie starannej oceny urbanistycznej. Mur oporowy nie powinien tworzyć bariery przestrzennej i pogarszać relacji z sąsiednimi działkami co jest szczególnie istotne dla ogólnodostępnego, nieogrodzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

5. Należy zweryfikować sposób gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. We wniosku wskazano przepływ obliczeniowy maksymalny 9,69 l/s, maksymalny możliwy odpływ do sieci 1,0 l/s oraz zbiornik retencyjny o pojemności 16 m³. Rozwiązania retencyjne powinny być wystarczające, dostępne eksploatacyjnie i spójne z ukształtowaniem terenu.

6. Architektura projektowanego budynku powinna być dostosowana do lokalizacji i nie powinna ograniczać się do rozwiązań typowych, powtarzalnych i możliwych do zastosowania w dowolnym mieście. Komisja rekomenduje nadanie budynkowi bardziej indywidualnego wyrazu architektonicznego.

7. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, które zostały określone dla planowanej zabudowy, mogą być zrealizowane zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci.

8. otrzymanymi uzgodnieniem, opiniami i uwagami.

Inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określone w art. 17 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji

towarzyszących i standardy określone w uchwale nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29.09.2025 r. i zmienione uchwałą nr XXII/228/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 listopada 2025 r. Standardy ustawowe zabezpieczają m.in. dostęp do infrastruktury technicznej, w tym transportowej, zasady dostępu do placówek oświatowych, urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość i planowaną liczbę mieszkań.

Istnieje możliwość przyjęcia nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 10 im. Księżnej Aleksandry Ogińskiej w Siedlcach w ilości 5 dzieci, co stanowi nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, co potwierdza zaświadczenie z dnia 19.03.2026 r. Prezydenta Miasta Siedlce. Inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² i znajduje się w odległości nie większej niż 1500 m terenów rekreacyjnych nad Zalewem Muchawka.

Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej ul. Monte Cassino w Siedlcach poprzez projektowany zjazd. Droga pożarowa przebiegać będzie wzdłuż dłuższego boku budynku w odległości 5-15 m od ściany zewnętrznej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowi ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

W sąsiedztwie inwestycji w odległości ok. 99m znajduje się budynek o wysokości 12 kondygnacji, co stanowi spełnienie warunku określonego w art. 17 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wśród istniejących budynków wielorodzinnych jest zasadne ze względu na jednorodny sposób zagospodarowania terenu inwestycji z sąsiednią zabudową, brak kolizji przestrzennych, jak również duże zapotrzebowanie na tańsze mieszkania w Siedlcach.

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

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