

Projekt

Inicjatywa uchwałodawcza Prezydenta Miasta
Siedlce

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 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 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) 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) 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 ewid. 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 – 5 500 m²,
- b) maksymalną – 5 900 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 90,
- 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 12 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 Ø160 PE w ul. Generała Stanisława Maczka, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Siedlcach o możliwości dostawy wody z dnia 20.05.2026 r.;
- 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 DN 1000 mm 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 ciepłowniczą w ulicy Pescantina, zgodnie z warunkami technicznymi podłączenia do sieci ciepłej, wydanymi przez Przedsiębiorstwo Energetyczne w Siedlcach Sp. z o.o. z dnia 25.05.2026 r. nr SU.4017.12.2026.DJ.0384;
- 5) z siecią elektroenergetyczną - rozdzielnica niskiego napięcia zasilona z istniejącej stacji transformatorowej SN/nN, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia z dnia 08.06.2026 r. wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A.;
- 6) z siecią teletechniczną w ulicy Romanówka, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej z dnia 19.09.2025 r., wydanymi przez Media Telekom Spółkę z o.o.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę – 47 m³/dobę;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – 44 m³/dobę;
- 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną:
 - a) zasilanie podstawowe – moc przyłączenia 508 kW,
 - b) zasilanie rezerwowe – moc przyłączeniowa 150 kW;
- 4) zapotrzebowanie na energię cieplną – 500 kW;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci miejskiej – do 5 l/sek., a pozostała ilość wód opadowych będzie retencjonowana w zbiorniku o pojemności ok. 33,3 m³, usytuowanym na terenie inwestycji;
- 6) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych dla minimalnej ilości mieszkań – 108 miejsc postojowych, w tym minimum 11 na terenie inwestycji,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 120 miejsc postojowych, w tym minimum 12 na terenie inwestycji;
- 7) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów:
 - a) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla minimalnej ilości mieszkań – 27 stanowisk rowerowych,
 - b) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 30 stanowisk rowerowych,
- 8) 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 oraz wjazd do garażu od strony ul. Generała Stanisława Maczka;
- 4) z uwagi na duże różnice poziomu terenu inwestycji, planuje się budowę murów oporowych;
- 5) 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) minimalna powierzchnia zabudowy - 3 375,90 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 3 550 m²;
- 4) minimalna powierzchnia całkowita nadziemna - 8300 m²;
- 5) maksymalna powierzchnia całkowita nadziemna - 10 100 m²;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności nadziemnej - 1,35;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności nadziemnej - 1,65;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,90;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,22;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0,25;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do gruntu rodzimego – 1 534,50 m², w tym minimalna powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej – 767,25 m²;
- 12) parametry techniczne budynku:
 - a) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – 1,
 - d) maksymalna wysokość budynku – 18,00 metrów;
- 13) 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, 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 numer: 146401_1.0090.4/7, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 2) działka numer: 146401_1.0090.108/7, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 3) działka numer: 146401_1.0110.21/6, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 4) działka numer: 146401_1.0110.20/6, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 5) działka numer: 146401_1.0110.20/4, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 6) działka numer: 146401_1.0110.21/4, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 7) działka numer: 146401_1.0110.56/16, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 8) działka numer: 146401_1.0090.140/3, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 9) działka numer: 146401_1.0090.106, jednostka ewidencyjna: Miasto Siedlce;
- 10) działka numer: 146401_1.0090.4/16, 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) 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 Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

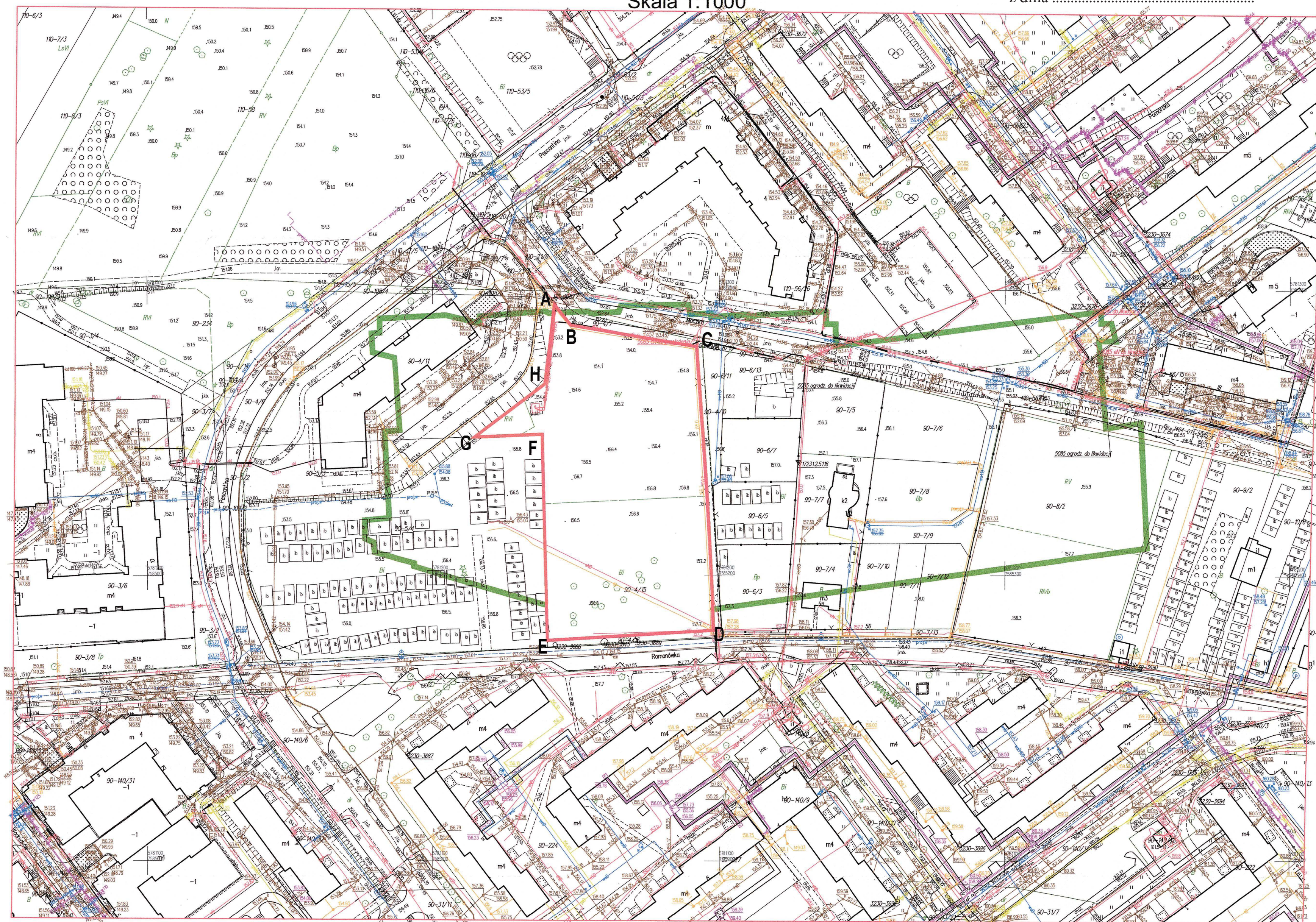
GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ

m. Siedlce

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Siedlce
z dnia



A H
TEREN INWESTYCJI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

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	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

7a. 30.11.2025
2029
Paweł Gurba

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Siedlce w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 4/15 w obrębie 90 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, Dz. U. 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 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. W wyniku postępowania Rada Miasta Siedlce na sesji w dniu 30 kwietnia 2026 r. podjęła uchwałę Nr XXIII/289/2026 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr geod. 4/15 w obrębie 90 w Siedlcach. Działając na podstawie art. 91 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 6620, Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność powyższej uchwały w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 26 maja 2026 r. Nr WP-I.4131.122.2025 r. W związku z powyższym inwestor w dniu 18.06.2026 r. złożył modyfikację przedmiotowego wniosku. Wniosek wymagał uzupełnienia, stosownie do wymagań cytowanej wyżej ustawy. Pismem z dnia 22.06.2026 r. wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie i poprawę wniosku. W stosunku do poprzednio złożonego w 2025 r. wniosku inwestor zmniejszył maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań o 200 m².

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o maksymalnej wysokości pięciu kondygnacji oraz z garażem podziemnym, drogą przeciwpożarową i dojściem do budynku, parkingiem naziemnym, infrastrukturą techniczną i murami oporowymi. Inwestor nie przewiduje funkcji handlowej i usługowej w projektowanym budynku. Budynek będzie posiadał przełamanie wysokości, ze względu na różnicę terenu. Na terenie inwestycji zostanie zaprojektowany układ komunikacyjny obejmujący: chodniki dla pieszych, ciągi komunikacyjne z wjazdem do garażu 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.

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 Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Departament Eksploatacji w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 09.07.2026 r.,
- 2) opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 10.07.2026 r.,
- 3) opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 13.07.2026 r.,
- 4) opinia dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 13.07.2026 r.,
- 5) opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 14.07.2026 r.,
- 6) opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siedlcach, wpłynęła 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 organu prowadzącego kataster nieruchomości, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 17.07.2026 r.
- 9) opinia Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 20.07.2026 r.
- 10) 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) opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim,
- 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 Delegatura w Lublinie,
- 6) opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- 7) opinia Agencja Wywiadu,
- 8) uzgodnienie Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- 9) uzgodnienie Ministerstwa Klimatu i Środowiska,

Otrzymane opinie i uzgodnienia zostały wysłane do Wnioskodawcy.

Podmioty opiniujące i uzgadniające nie wniosły sprzeciwu wobec planowanej inwestycji.

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 Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r., zmienionego uchwałą Nr XXIX/299/2026 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 maja 2026 r.¹⁾,

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.

Planowana inwestycja - ok. 100 mieszkań w sposób bezpośredni odpowiada na lokalne zapotrzebowanie na nowe lokale mieszkalne. Wprowadzenie na rynek nowej puli mieszkań pozwoli na zapewnienie stabilnej bazy mieszkaniowej dla rozwoju demograficznego, w szczególności wśród rodzin poszukujących nowoczesnych standardów architektonicznych (dostępność dla osób z niepełnosprawnościami, windy, parkingi podziemne). Rozwój bazy mieszkaniowej sprzyja zatrzymaniu odpływu demograficznego z terenu Miasta Siedlce i stymuluje lokalny rynek gospodarczy.

Przeprowadzona analiza powiązań inwestycji z siecią komunikacyjną wykazała, że lokalny układ drogowy posiada parametry i rezerwy przepustowości pozwalające na bezpieczną absorpcję prognozowanego ruchu kołowego. Równolegle, weryfikacja chłonności infrastruktury społecznej potwierdziła, że okoliczne placówki oświatowe (szkoły podstawowe i przedszkola) dysponują wolnymi mocami rekrutacyjnymi, zabezpieczającymi potrzeby przyszłych mieszkańców. W świetle powyższego, pełna integracja nowej zabudowy w istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną nastąpi bez konieczności ponoszenia przez Miasto Siedlce kosztochłonnych nakładów kapitałowych na rozbudowę sieci dróg czy publicznej infrastruktury edukacyjnej.

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.

¹⁾ rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2026 r., znak: WP-I.4131.149.2026.