



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 maja 2025 r.

Poz. 4890

UCHWAŁA NR XV/140/2025 RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 27 marca 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na
budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch częściach nadziemnych
z usługami w poziomie parteru oraz z garażem podziemnym, na działkach nr geod. 27/2
i 27/6 w obrębie 45 w Siedlcach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 2024 r. poz. 195) oraz w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch częściach nadziemnych z usługami w poziomie parteru oraz z garażem podziemnym, na działkach nr geod. 27/2 i 27/6 w obrębie 45 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 - A.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1) określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną – 4 240 m²,
- b) maksymalną – 4 874 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 83,
- b) maksymalną - 97.

4. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostanie zrealizowane 6 lokali o funkcjach usługowych:

- 1) łączna minimalna powierzchnia użytkowa usług – 212,00 m²;
- 2) łączna maksymalna powierzchnia użytkowa usług – 974,80 m²;
- 3) jako lokale usługowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym zlokalizowane na parterze;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcji usługowej nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań;

- 5) inwestycja nie obejmuje lokalizacji obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) teren planowanej inwestycji jest terenem niezabudowanym, częściowo ogrodzonym. Pokryty jest głównie nieurządzoną zielenią, trawą i krzewami. Na terenie działki nr geod. 27/6 w obrębie 45 znajdują się istniejące drzewa o dużych walorach przyrodniczych, przeznaczone do zachowania. W celu zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych wykonany zostanie, pod niemal całością terenu inwestycji, garaż podziemny dwukondygnacyjny. Obsługa komunikacyjna realizowana będzie od strony ul. Księdza Jana Niedziałka, poprzez dwa przebudowane zjazdy na działkę – jeden do garażu podziemnego, drugi na potrzeby obsługi miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Zjazdy będą zaprojektowane według odrębnej dokumentacji (zgodnie z decyzją D.7012.1.57.2022 oraz z decyzją D.7012.1.58.2022);
- 2) przewiduje się na terenie inwestycji:
- a) likwidację fragmentów sieci wodnokanalizacyjnej, energetycznej i gazowej, są to fragmenty nieczynne, nie obsługujące budynków,
 - b) likwidację fragmentarycznego ogrodzenia,
 - c) budowę infrastruktury technicznej, w zakresie przyłączy wodnokanalizacyjnych, energetycznych, teletechnicznych i ciepłowniczych, które będą zaprojektowane odrębną dokumentacją projektową,
 - d) usunięcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej – przebudowa sieci elektrycznej, teletechnicznej, ciepłej i kanalizacyjnej.

6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) z siecią wodociągową w ulicy Księdza Jana Niedziałka lub w ulicy Cmentarnej, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości dostawy wody;
- 2) z siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną w ulicy Wojskowej, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości przyjęcia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) z siecią kanalizacji deszczowej w ulicy Księdza Jana Niedziałka, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości odbioru części wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) z siecią elektroenergetyczną w ulicy Cmentarnej lub Księdza Jana Niedziałka, zgodnie z zapewnieniem przez PGE Dystrybucja S.A.:
- a) stacja zasilająca 06-2010 SIEDLCE. BDK obw. 9, 10 zgodnie z zapewnieniem przez PGE Dystrybucja S.A.,
 - b) zasilanie rezerwowe – stacja zasilająca 06-1279 SIEDLCE KATEDRALNA odw. 8;
- 5) z siecią ciepłowniczą w ulicy Księdza Jana Niedziałka, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Energetycznego w Siedlcach Sp. z o.o.;
- 6) z siecią teletechniczną w ulicy Cmentarnej.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę – 3 l/s;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – 3 l/s;
- 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną:
- a) zasilanie podstawowe – moc przyłączenia 463 kW,
 - b) zasilanie rezerwowe – moc przyłączeniowa 135 kW;
- 4) zapotrzebowanie na energię cieplną – od 120 kW do 460 kW;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej w ilości maksymalnej 4 l/s. Pozostała ilość wód opadowych będzie retencjonowana w zbiorniku o pojemności około 45m³, usytuowanym w budynku;
- 6) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów:

- a) przewidziano dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze śródmiejskim 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa stanowiska na jeden lokal usługowy,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 97 miejsc postojowych,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych dla 6 lokali usługowych – 12 miejsc postojowych;
- 7) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów w obszarze śródmieścia:
- a) dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej określa się liczbę miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów przewidywalnie nie mniej niż 5 na każde 25 lokali mieszkalnych,
 - b) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 20 stanowisk rowerowych,
 - c) dla obsługi części inwestycji mieszkaniowej, przeznaczonej na działalność usługową określa się liczbę miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów nie mniej niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal,
 - d) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla usług – 12 stanowisk rowerowych;
- 8) odpady komunalne będą gromadzone i segregowane w pomieszczeniach wbudowanych w poziomie parteru budynku.

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

- 1) planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym. Będzie to budynek o dwóch częściach nadziemnych, o 4 kondygnacjach nadziemnych i miejscową dominantą o wysokości 5 kondygnacji, z elewacjami tworzącymi pierzeje otaczających ulic, zaprojektowanych w typie tradycyjnych kamienic (wizualne podziały elewacji o szerokość nie większej niż 25 metrów). Elewacje: zachodnia, południowa i północno-wschodnia stanowiąc będą domknięcie pierzei ul. Wojskowej, ul. Cmentarnej i ul. Księdza Jana Niedziałka. Od strony zachodniej projektowany budynek stanowić będzie zamknięcie pierzei ul. Wojskowej, z zachowaniem wycofania zabudowy przy skrzyżowaniu ulic Wojskowej i Cmentarnej. Od strony ul. Księdza Jana Niedziałka elewacja zostanie przecięta wejściem na dziedziniec wewnętrzny. Bryła budynku tworzyć będzie mocno domknięte wnętrze urbanistyczne dla mieszkańców jak i innych użytkowników z dostępem od strony ul. Księdza Jana Niedziałka, stanowiące przestrzeń o funkcji społecznej i rekreacyjnej. Ciągi piesze będą wykonane z kostki betonowej. Zieleń na dziedzińcu zostanie zaprojektowana w formie kwietników, zieleńców i nasadzeń. Projektowana zabudowa odnosi się również do istniejącej osi kompozycyjnej znajdującej się u zbiegu ulic: Cmentarnej i Księdza Jana Niedziałka, której jeden koniec stanowi zabytkowy budynek Katedry Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny w Siedlcach, a drugi pamiątkowy krzyż. Projektowane usługi będą o charakterze nieuciążliwym.

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 2 918 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy budynku – ok. 1942 m²;
- 3) powierzchnia utwardzona (chodniki, dojazdy) – ok. 508 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 384 m²;
- 5) parametry techniczne budynku:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - b) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu – 17,10 m,
 - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej od ulicy Księdza Jana Niedziałka – 65,00 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – 2;

6) 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 wbudowanych znajdujących się w poziomie parteru budynku,
- d) zastosowanie ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej zapewni minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

7) zgodnie z § 40 ust. 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie śródmiejskiej, w którym liczba mieszkań przekracza 20, niewykonanie placu zabaw dla dzieci i wykonanie sali zabaw o powierzchni, nie mniejszej niż 50 m², wewnątrz budynku. Planowana jest sala zabaw o powierzchni 56 m².

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

- 1) działka 146401_1.0045.27/6 księga wieczysta SIIS/00110966/3;
- 2) działka 146401_1.0045.27/2 księga wieczysta SIIS/00110966/3.

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_1.0041.154 księga wieczysta SIIS/00125214/5;
- 2) działka 146401_1.0045.29 księga wieczysta SIIS/00070848/7;
- 3) działka 146401_1.0041.163 księga wieczysta SIIS/00070583/1.

14. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków:

1) uwarunkowania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego wynikające z zasad ochrony obszarów i obiektów chronionych na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce:

- a) w zasięgu Strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych obejmującej historyczne rozplanowanie dziewiętnastowiecznego miasta, gdzie wymagane jest między innymi:
 - uzupełnianie zabudową mieszkaniowo-usługową, pod warunkiem dostosowania jej gabarytów i detalu architektonicznego do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz stylowych latarni dostosowanych do historycznego otoczenia,
 - opiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych oraz umieszczanie szyldów i reklam,
- b) w zasięgu Strefy ochrony zabytków archeologicznych obejmującej osiemnastowieczny cmentarz parafialny przy ul. Cmentarnej i Wojskowej, wymagane jest uzyskanie akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla działań inwestycyjnych oraz poprzedzenie wszelkich prac ziemnych badaniami archeologicznymi o charakterze ratowniczym,
- c) w zasięgu Strefy obserwacji archeologicznej wymagane jest:

- zgłaszanie zamiaru podjęcia większych prac ziemnych służbom archeologiczno- konserwatorskim (w uzasadnionych przypadkach i w oparciu o odrębne przepisy Wojewódzki Konserwator Zabytków może nakazać przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych, wyjaławiających powierzchnię stanowiska archeologicznego),
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, wymagających szczególnych warunków posadowienia np. palowanie, odwierty).

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

- 1) ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 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. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) załącznik nr 2 określający planowany sposób zagospodarowania terenu.

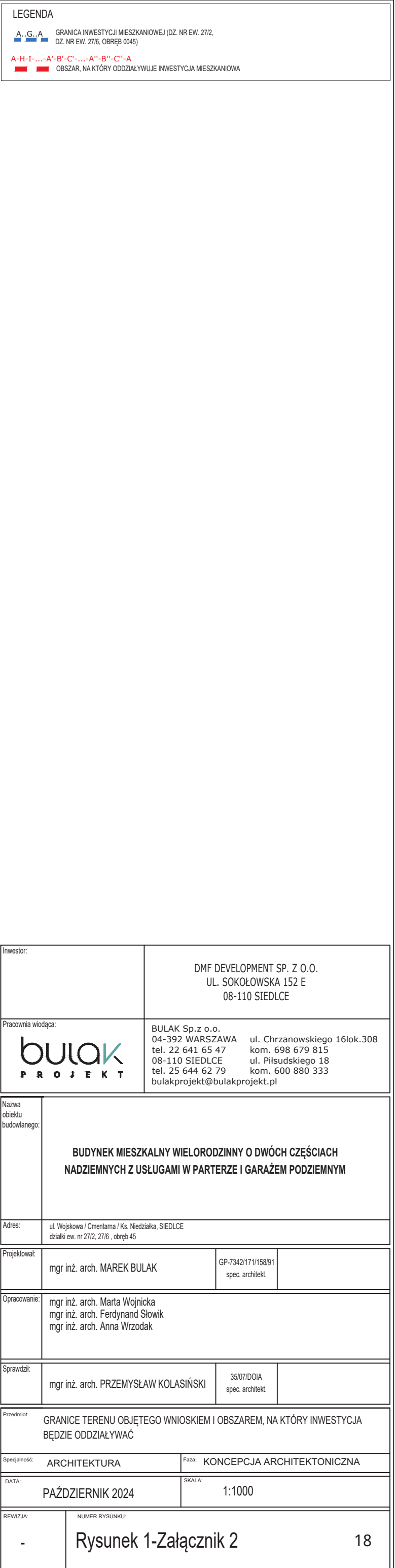
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

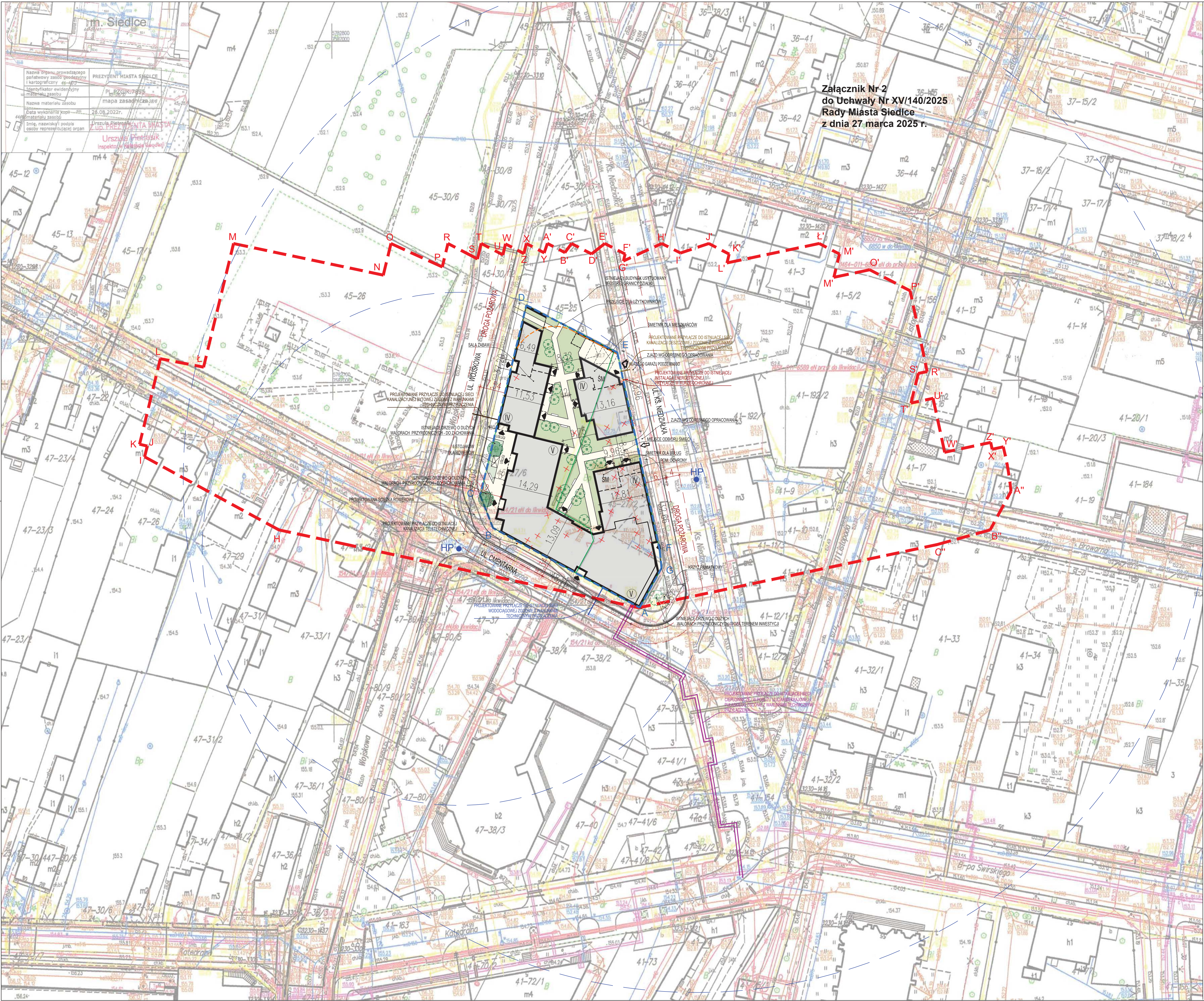
§ 5. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki





Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XV/140/2025
Rady Miasta Siedlce
z dnia 27 marca 2025 r.

- LEGENDA
- GRANICA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ (DZ. NR EW. 27/2, DZ. NR EW. 27/6, CIEREŁ 0045)
GRANICE DZIAŁEK 27/1 27/6, CIEREŁ 0045
CIEŚCZA, NA KTORĄ ODDZIAŁYUJE INWESTYCJA MIESZKANIOWA
- ELEMENTY WCHODZĄCE W ZAKRES INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:
- LICZBA PROJEKTOWANYCH KONDYGNACJI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
PROJEKTOWANY BUDYNEK - NADWISZENIA
WIEŚCICA DO BUDYNKU
ELEMENTY PRZEZNACZONE DO LIKWIDACJI
PROJEKTOWANY WIĄZ DO GARAZU
WIEŚCICA NA TEREN
- CHODNIK / UTWARDZENIA WEWNĘTRZNE
ZIELEŃ NA PŁYTCIE GARAZU
ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
- PROJEKTOWANE STOKI NA ROWERY
PROJEKTOWANE ŁAWKI/ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY
ISTNIEJĄCE DRZEWO O DUŻYCH WĄDŁACH PRZYRODNICZYCH NA ODDALU INWESTORA PRZEZNACZONE DO ZACHOWANIA
ISTNIEJĄCE DRZEWO O DUŻYCH WĄDŁACH PRZYRODNICZYCH POZA ODDALĄ INWESTORA
PROJEKTOWANE DRZEWA W DONICACH
ISTNIEJĄCY HYDRANT POŻAROWY WRAZ Z ZASIĘGIEM 75 m i 150 m
- PRZYŁĄCZA DO ISTNIEJĄCYCH SIECI MIEJSKICH - WŁ. DOKŁADNEGO OPRAWNIOWANIA
PRZYŁĄCZA DO INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ - WŁ. DOKŁADNEGO OPRAWNIOWANIA
PRZYŁĄCZA DO INSTALACJI ENERGETYCZNEJ - WŁ. DOKŁADNEGO OPRAWNIOWANIA
PRZYŁĄCZA DO KANALIZACJI SANITARNEJ - WŁ. DOKŁADNEGO OPRAWNIOWANIA
PRZYŁĄCZA DO KANALIZACJI DESZCZOWEJ - WŁ. DOKŁADNEGO OPRAWNIOWANIA
PRZYŁĄCZA DO KANALIZACJI TELEFONICZNEJ - WŁ. DOKŁADNEGO OPRAWNIOWANIA
PRZYŁĄCZA DO SIECI COI SIECI Ciepłownicza - WŁ. DOKŁADNEGO OPRAWNIOWANIA

Wzrost	DMF DEVELOPMENT SP. Z O.O. UL. SOKOŁOWSKA 152 E 08-110 SIEDLCE
Podana adreś	RULAK Sp. z o.o. 04-392 WARSZAWA tel. 22 641 65 47 08-110 SIEDLCE tel. 22 644 62 79 bulakprojekt@bulakprojekt.pl
Wzrost	ul. Chrzanowskiego 161ok. 308 tel. 696 679 815 08-110 SIEDLCE tel. 600 880 333 bulakprojekt@bulakprojekt.pl
Wzrost	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY O DWÓCH CZĘŚCIACH NADZIEMNYCH Z USŁUGAMI W PARTERZE I GARAZEM PODZIEMNYM
Adres	ul. Włocławska / Chrzanowska / ul. Siedlce
Projektant	mgr inż. arch. MAREK BULAK
Opis	mgr inż. arch. Marta Wójcik mgr inż. arch. Ferdynand Sławek mgr inż. arch. Anna Wójcik
Opis	mgr inż. arch. PRZEMYSŁAW KOLASINSKI
Opis	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA ZAGOSPODAROWANIE TERENU
Opis	ARCHITEKTURA
Opis	PAŹDZIERNIK 2024
Opis	1:500
Opis	Rys. KUA-1