



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 maja 2025 r.

Poz. 4891

UCHWAŁA NR XV/141/2025 RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami zamkniętymi oraz parkingiem wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury, zlokalizowanego na działkach o numerach geodezyjnych: 31/9, 31/10, 31/11, 31/13 w obrębie 36 przy ul. 11 Listopada 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, art. 5 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (w brzmieniu przed 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 z usługami, garażami zamkniętymi oraz parkingiem wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury, zlokalizowanego na działkach o numerach geodezyjnych: 31/9, 31/10, 31/11, 31/13 w obrębie 36 przy ul. 11 Listopada 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, I, J, K, L, Ł, M, N, O, P, R, S, T, U, V, W-A.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1) określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną – 7 800 m²,
- b) maksymalną – 8 200 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 135,
- b) maksymalną – 154.

4. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane 4 lokale o funkcjach usługowych:

- 1) łączna minimalna powierzchnia użytkowa usług - 390 m²;
- 2) łączna maksymalna powierzchnia użytkowa usług - 1 640 m²;
- 3) jako lokale usługowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym zlokalizowane na parterze;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcjach usługowych 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) zamierzona inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Obecnie teren jest zabudowany budynkami handlowo-usługowymi w części frontowej i budynkami przemysłowo-magazynowymi w głębi. Większość powierzchni jest utwardzona. Na terenie występują instalacje zewnętrzne wymagające likwidacji, bądź przebudowy. Inwestycje te będą realizowane na podstawie odrębnego postępowania;
- 2) przewiduje się rozbiórkę lub likwidację wszystkich budynków oraz:
 - a) przyłączy energetycznych zasilających budynki podlegające wyburzeniu,
 - b) instalacji oświetlenia zewnętrznego na terenie inwestycji,
 - c) urządzeń podziemnych pozostałych po zakładach produkcyjnych i magazynach,
 - d) kanalizacji deszczowej z terenu działek 31/9 i 31/10 w obrębie 36,
 - e) przebudowę sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej na działce nr geod. 31/13 w obrębie 36,
 - f) przebudowa istniejących zjazdów nie jest objęta inwestycją mieszkaniową;
- 3) planuje się wycinkę sześciu drzew kolidujących z planowaną budową. Dokonanie wycinki drzew nastąpi po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) z siecią wodociągową w ulicy 11 Listopada, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości dostawy wody;
- 2) z siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną w ulicy 11 Listopada, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Siedlcach o możliwości przyjęcia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) z siecią kanalizacji deszczowej w ulicy 11 Listopada, 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:
 - a) linia SN relacji Siedlce Piekarnia nr 06-1200 a Siedlce Sobieskiego nr 6-2168, zgodnie z zapewnieniem przez PGE Dystrybucja S.A.,
 - b) zasilanie rezerwowe – ZK0410, Stacja zasilająca 06-1200 SIEDLCE PIEKARNIA obw. 11 w ulicy Cmentarnej lub Księdza Jana Niedziałka, zgodnie z zapewnieniem przez PGE Dystrybucja S.A.;
- 5) z siecią ciepłowniczą zlokalizowaną na działce 146401_1.0037.2/26, zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Energetycznego w Siedlcach Sp. z o.o.;
- 6) z siecią teletechniczną w ulicy 11 Listopada.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę – 85 m³/dobę;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – 85 m³/dobę;
- 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną:
 - a) zasilanie podstawowe – moc przyłączenia 500 kW,
 - b) zasilanie rezerwowe – moc przyłączeniowa 120 kW;
- 4) zapotrzebowanie na energię cieplną – 890 kW;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej w ilości maksymalnej 10 l/s. Pozostała ilość wód opadowych będzie retencjonowana w zbiorniku o pojemności około 78 m³ usytuowanym w budynku;

6) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów:

- a) minimalna liczba miejsc postojowych wynosi co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej i minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa stanowiska na jeden lokal usługowy,
- b) dla minimalnej ilości mieszkań – 203 miejsca postojowe,
- c) dla maksymalnej ilości mieszkań – 231 miejsc postojowych,
- d) dla usług – 9 miejsc postojowych;

7) w zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów:

- a) dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej określa się liczbę miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów przewidziano nie mniej niż 3 na każde 10 lokali mieszkalnych i dla obsługi części inwestycji mieszkaniowej, przeznaczonej na działalność usługową określa się liczbę miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów nie mniej niż 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej,
- b) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla minimalnej ilości mieszkań – 46 stanowisk rowerowych,
- c) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 51 stanowisk rowerowych,
- d) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla usług – 5 stanowisk rowerowych;
- b) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla minimalnej ilości mieszkań – 46 stanowisk rowerowych,
- c) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla maksymalnej ilości mieszkań – 51 stanowisk rowerowych,
- d) minimalna ilość stanowisk rowerowych dla usług – 5 stanowisk rowerowych;

8) odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w pomieszczeniach wbudowanych znajdujących w poziomie parteru budynku.

8. Określa się następujący sposób zagospodarowania oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu: planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami na poziomie 0 i -1 oraz parkingiem wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury w miejscach wypoczynku oraz rekreacji i sportu. Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się z dwóch zjazdów z ul. 11 Listopada. Budynek o wysokości do 9 kondygnacji nadziemnych, schodkowo będzie się obniżał do 5 kondygnacji w części z południowo-zachodniej. Wzdłuż ulicy 11 Listopada w parterze zlokalizowane będą usługi o charakterze nieuciążliwym. Budynek będzie posiadał jedną kondygnację podziemną, gdzie zaprojektowano miejsca parkingowe dla samochodów, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) oraz boksy rowerowe. W parterze także znajdują się miejsca parkingowe dla samochodów, pomieszczenia na odpady oraz lokale usługowe.

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 - 5 333,00 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy budynku – 2 627,00 m²;
- 3) powierzchnia utwardzona - 1 534,00 m²;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1333,25 m²:
 - powierzchnia ogólnostępnego nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej, z ławeczkami z pergolami na zielenią, leżakami i stolikami oraz terenem z urządzeniami do ćwiczeń, bulodromem (miejsce do gry w bule), miejscem do praktykowania jogi - 735 m²;
- 5) parametry techniczne budynku:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 9,
 - b) wysokość mierzona od poziomu terenu - do 29,00 m,

- c) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 70,00 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych – 1;
- 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) nie planuje się na terenie inwestycji lokalizacji placu zabaw. Zgodnie z § 40 ust. 14 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 726) niewykonanie placu zabaw dla dzieci, gdy w odległości do 750 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci na działce nr geod. 69/5 w obrębie 32, przy ul. Stefana Batorego. W odległości 438 metrów od planowanej inwestycji znajduje się publicznie dostępny plac zabaw. Inwestor na podstawie odrębnej umowy z Prezydentem Miasta Siedlce, zmodernizuje plac zabaw przy ul. Stefana Batorego.

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

- 1) działka 146401_1.0036.31/9 księga wieczysta SI1S/00003907/9;
- 2) działka 146401_1.0036.31/10 księga wieczysta SI1S/00003907/9;
- 3) działka 146401_1.0036.31/11 księga wieczysta SI1S/00003907/9;
- 4) działka 146401_1.0036.31/13 księga wieczysta SI1S/00003907/9.

12. Nieruchomości w stosunku, do których decyzja o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 w/wymienionej ustawy:

- 1) działka 146401_1.0037.2/26, księga wieczysta SI1S/00052345/9.

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_1.0037.26/3 księga wieczysta SI1S/00070848/7.

14. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren objęty inwestycją mieszkaniową nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) teren objęty inwestycją był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny. Inwestor wykonał ocenę stanu zanieczyszczenia ziemi. Stwierdzono zanieczyszczenie powierzchni gruntu związkami ropopochodnymi obejmującymi głębokość 25 centymetrów, czyli powierzchnie. W trakcie robót ziemnych zostanie przeprowadzony wywóz ziemi i remediacja.
- 3) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.);
- 4) 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 Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XV/141/2025
Rady Miasta Siedlce
z dnia 27 marca 2025 r.

LEGENDA

A,B...V,W

OBZAR OPRACOWANIA

A',B'...N',O'

OBZAR ODDZIAŁYWANIA

WEJŚCIA DO BUDYNKÓW

IX

IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH

OZNACZENIA GRAFICZNE

	BUDYNEK PROJEKTOWANY
	BUDYNEK PROJEKTOWANY – CZĘŚĆ PODZIEMNA
	BUDYNEK PROJEKTOWANY – NADWIESZENIA I USKOKI

Str. nazwa
obiektu
budowlanego:

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI
ORAZ GARAŻAMI DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH

Adres:

UL. 11-GO LISTOPADA 45
SIEDLCE

opotem

PSS w Siedlcach

SPOŁEM Powszechna Spółdzielnia Spożyców
w Siedlcach
ul. Jagiełły 10, 08-110 Siedlce

bulak

PROJEKT

BULAK Sp. z o.o.
00-410 WARSZAWA ul. W. Chrzanowskiego 16, lok. 308
tel. 22 641 65 47 kom. 698 679 815
08-110 SIEDLCE ul. Piłsudskiego 18
tel. 25 644 62 79 kom. 600 880 333
bulakprojekt@bulakprojekt.pl

Projektował:

mgr inż. arch. MAREK BULAK

GP-7342171156091
spec. architekt



Opracowanie:

mgr inż. arch. Bartłomiej Telec
inż. arch. Ewa Jezierska-Obrebska
mgr inż. arch. Anna Wrzodak

Sprawdził:

mgr inż. arch. Przemysław Kolański

3507001A
spec. architekt

Przedmiot:

OBZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Specjalność:

ARCHITEKTURA

Faza:

KONCEPCJA

Data:

2024-12-12

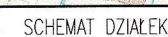
Skala:

1:1000

Numer rysunku:

2304 - ARC - K01 - 02 - 00 - R00





ISTNIEJĄCY ZJAZD DO PRZEBUDOWY
NA POSTAWIE ODDZIELNEJ PROCEDURY

11 L

ROGA POŻAROWA

ISTNIEJĄCY ZJAZD
DO PRZEBUDOWY
NA PODSTAWIE
ODDZIELNEJ PROCEDURY

PROPONOWANA LOKALIZACJA
PRZYŁĄCZA ENERGETYCZNEGO

11th Listopada

 KANALIZACJA DESZCZOWA
 KANALIZACJA TELETECHNICZNA

**BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI
ORAZ GARAŻAMI DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH**

Adres:	UL. 11-GO LISTOPADA 45 SIEDLCE
--------	-----------------------------------

footem
PSS w Siedlcach

SPOŁEM Powszechna Spółdzielnia Spożywców
w Siedlcach
ul. Jagiello 10, 08-110 Siedlce

bulak
PROJEKT

BULAK Sp. z o.o.
00-410 WARSZAWA ul. W. Chrzanowskiego 16, lok. 308
tel. 22 641 65 47 kom. 698 679 815
08-110 SIEDLCE ul. Piłsudskiego 18
tel. 25 644 62 79 kom. 600 880 333
bulakprojekt@bulakprojekt.pl

Projektował:	mgr inż. arch. MAREK BULAK
--------------	----------------------------

GP-73421711158/91
spec. architekt.

Opracowanie:	mgr inż. arch. Bartłomiej Telec inż. arch. Ewa Jezierska-Obrebska
--------------	--

mgr inż. arch. Anna Wrzodak	
Sprawdził:	

Przedmiot:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
------------	---------------------------------

Specjalność: **ARCHITEKTURA**

Faza:	KONCEPCJA
-------	-----------

Data: 2024-12-12

Skala: 1:500

Numerusunkor

2304 - ARC - K01 - 01 - 00 - R00

58