

Siedlce, dnia 25.09.2025r.

Radni Miasta Siedlce

**Pan
Robert Chojecki
Przewodniczący
Rady Miasta Siedlce**

Na podstawie § 22 ust.1 pkt. 4 Statutu Miasta Siedlce uchwalonego Uchwałą Nr V/33/2003 Rady Miasta Siedlce z dnia 23 stycznia 2003 r. (tekst jednolity ogłoszony Uchwałą Nr XLV/640/2009 z dnia 28 sierpnia 2009 r. z późn. zm.) w załączeniu przedkładamy projekt uchwały w sprawie w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Siedlce z wnioskiem o wprowadzenie do porządku obrad najbliższej Sesji Rady.

Podpisy

Robert Chojecki
Waldemar Kamiński
Anna Głuch

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE
z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 19 ust. 1, 3 i 4 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 z 2025 r. poz. 527 i 1077) Rada Miasta Siedlce uchwala, co następuje:

§ 1.

Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Siedlce w zakresie:

1. **Liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:**
 - a) w obszarze śródmieścia – minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) na pozostałym obszarze miasta – minimum 1,8 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, przy czym co najmniej 10% tych miejsc musi być zrealizowane w formie parkingów terenowych na terenie inwestycji,
 - c) niezależnie od lokalizacji – dodatkowo minimum 0,2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny z przeznaczeniem dla gości.
2. **Liczby miejsc postojowych dla rowerów w inwestycjach mieszkaniowych wielorodzinnych:**
 - a) w obszarze śródmieścia – nie mniej niż 8 miejsc postojowych na każde 20 lokali mieszkalnych,
 - b) na pozostałym obszarze miasta – nie mniej niż 6 miejsc postojowych na każde 20 lokali mieszkalnych.
3. **Liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla części inwestycji przeznaczonej na działalność handlową i usługową:**
 - a) w obszarze śródmieścia – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal,
 - b) na pozostałym obszarze miasta – minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal.
4. **Liczby miejsc postojowych dla rowerów dla części inwestycji przeznaczonej na działalność handlową i usługową:**
 - a) w obszarze śródmieścia – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal,
 - b) na pozostałym obszarze miasta – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal.
5. **Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny.**

6. **Lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż:**
- a) 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym,
 - b) 1000 m od szkoły podstawowej, która może przyjąć nowych uczniów w liczbie nie mniejszej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji; odległość liczy się jako najkrótszą drogę dojścia dla pieszego.
7. **Zapewnienia dostępu mieszkańców do urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu o powierzchni co najmniej 4 m² na każdego planowanego mieszkańca, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 1000 m.**

§ 2.

Dla obszaru miasta położonego pomiędzy ulicami: Kazimierzowską, Starowiejską, Janowską, Żaboklicką, Piaski Starowiejskie, Kubusia Puchatka, ustala się szczególne lokalne standardy urbanistyczne, które stosuje się w miejsce standardów określonych w § 1:

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:
 - a) 500 m od przystanku komunikacyjnego,
 - b) 1000 m od szkoły podstawowej, która może przyjąć nowych uczniów w liczbie nie mniejszej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji.
2. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu o powierzchni co najmniej 4 m² na mieszkańca, w odległości nie większej niż 1000 m.
3. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową mogą mieć maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 4.
4. Jeżeli w odległości do 250 m od inwestycji znajdują się budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków objętych inwestycją do wartości odpowiadającej połowie liczby kondygnacji nadziemnych najwyższego z tych budynków, zaokrąglonej w górę do pełnej kondygnacji.
5. Dla inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w ustawie – Prawo energetyczne.

§ 3.

Granice obszarów, dla których określono lokalne standardy urbanistyczne, przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 4.

Traci moc uchwała nr VII/67/2019 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4823 i 6107).

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

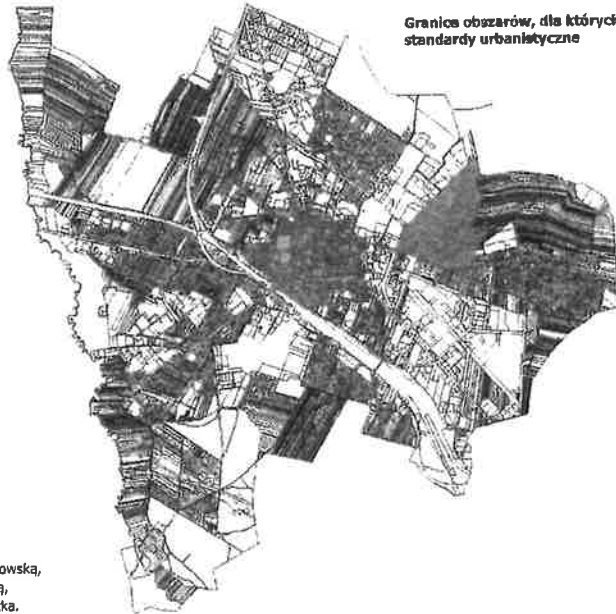
Mapa

Załącznik do Uchwały
Nr
Rady Miasta Siedlce
z dnia

Granice obszarów, dla których określono lokalne
standardy urbanistyczne

Legenda:

-  obszar Śródmieścia
-  obszar pomiędzy ulicami: Kazimierzowską, Starowiejską, Janowską, Żabokłocką, Plac Starowiejskie, Kubusia Puchatka.
-  pozostały obszar miasta Siedlce



Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Projekt uchwały znajduje oparcie w art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Przepisy te umożliwiają radzie gminy określenie lokalnych standardów urbanistycznych, które uwzględniają specyfikę danej jednostki samorządu terytorialnego.

2. Konieczność podjęcia nowej uchwały wynika z dynamicznego rozwoju miasta oraz z potrzeby zapewnienia **wysokiej jakości życia i zrównoważonego rozwoju** nowej tkanki mieszkaniowej. Doświadczenia innych polskich miast jednoznacznie wskazują, że przyjmowanie zaniżonych standardów, zwłaszcza w zakresie parkingów i dostępu do infrastruktury społecznej, prowadzi do długofalowych problemów urbanistycznych, komunikacyjnych i społecznych.

3. Główne cele i uzasadnienie wprowadzonych zmian:

1. **Urealnienie wskaźników parkingowych:** Podniesienie minimalnej liczby miejsc postojowych do 1,5 w śródmieściu i 1,8 na pozostałym obszarze miasta jest

odpowiedzią na rosnący wskaźnik motoryzacji. Ma to na celu **zapobieganie chronicznemu deficytowi miejsc parkingowych**, który skutkuje nielegalnym parkowaniem, niszczeniem zieleni, ograniczaniem przestrzeni dla pieszych i generowaniem konfliktów sąsiedzkich. Wprowadzenie obowiązku zapewnienia **miejsc dla gości (0,2 na lokal)** jest standardem nowoczesnego budownictwa, który rozwiązuje problem parkowania osób odwiedzających.

2. Zapewnienie dostępu do kluczowej infrastruktury:

Skrócenie maksymalnej odległości od szkoły podstawowej do **1000 m** i od terenów rekreacyjno-sportowych, do **1000 m** ma kluczowe znaczenie dla rodzin z dziećmi. Gwarantuje to realny, pieszy dostęp do tych obiektów, co zwiększa bezpieczeństwo najmłodszych, promuje aktywny styl życia i ogranicza konieczność korzystania z samochodu w codziennych dojazdach.

4. Zrównoważony rozwój miasta

Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego w Siedlcach wymaga odpowiedniego planowania przestrzennego. Uchwała ma na celu zapewnienie równowagi pomiędzy interesem inwestorów a potrzebami mieszkańców, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka powstawania tzw. „osiedli sypialni” pozbawionych odpowiedniej infrastruktury społecznej i technicznej.

5. Rozwiązanie problemu komunikacyjnego

Jednym z najczęściej wskazywanych problemów przez mieszkańców nowych osiedli jest niedostateczna liczba miejsc parkingowych. Uchwała wprowadza precyzyjne standardy, które ograniczą deficyt parkingowy i jednocześnie promują alternatywne środki transportu, m.in. rowerowego. Wymóg zapewnienia miejsc dla rowerów wpisuje się w politykę zrównoważonej mobilności miejskiej i wspiera ochronę środowiska.

6. Zapewnienie dostępu do edukacji i transportu

Uchwała ustanawia obowiązek lokalizacji nowych inwestycji w sąsiedztwie szkół podstawowych oraz przystanków komunikacji publicznej. Rozwiązanie to zapobiega nadmiernemu obciążeniu infrastruktury edukacyjnej i transportowej oraz zmniejsza ryzyko wykluczenia komunikacyjnego.

7. Dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych

Nowe osiedla powinny sprzyjać integracji społecznej i zdrowemu trybowi życia mieszkańców. Wymóg lokalizacji w pobliżu terenów zielonych oraz rekreacyjnych ma na celu podniesienie jakości życia i zapobieganie degradacji przestrzeni publicznych.

8. Ochrona ład przestrzennego i krajobrazu miejskiego

W odniesieniu do obszaru miasta pomiędzy ulicami: Kazimierzowską, Starowiejską, Janowską, Żaboklicką, Piaski Starowiejskie i Kubusia Puchatka, wprowadzono ograniczenia wysokości zabudowy. Rozwiązanie to chroni spójność krajobrazu urbanistycznego oraz przeciwdziała nadmiernej intensywności zabudowy, która mogłaby obciążyć lokalną infrastrukturę i pogorszyć warunki życia mieszkańców.

9. Efektywność energetyczna

Uchwała zobowiązuje inwestorów do zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej. Rozwiązanie to przyczynia się do poprawy jakości powietrza w mieście, ograniczenia niskiej emisji i zwiększenia efektywności energetycznej budynków, co jest zgodne z polityką klimatyczną kraju i Unii Europejskiej.

10. Aktualizacja obowiązujących regulacji

Dotychczasowe regulacje, zawarte w uchwale nr VII/67/2019 Rady Miasta Siedlce, nie odpowiadają w pełni obecnym wyzwaniom urbanistycznym i społecznym.

Wprowadzenie nowych standardów stanowi dostosowanie do zmieniających się warunków demograficznych, gospodarczych i środowiskowych.

11. Korzyści dla mieszkańców i miasta

Przyjęcie uchwały zapewni mieszkańcom większy komfort życia, lepszy dostęp do infrastruktury i usług, a miastu – możliwość zrównoważonego rozwoju i uniknięcia chaosu przestrzennego. Uchwała jest więc aktem służącym interesowi publicznemu oraz poprawie jakości zarządzania przestrzenią miejską.

12. Ochrona interesu publicznego:

Proponowane standardy chronią przestrzeń publiczną przed degradacją i zapobiegają przerzucaniu kosztów błędów deweloperskich na wspólnotę miejską. Inwestor jest zobowiązany do kompleksowego zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców w ramach realizowanej inwestycji.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zatem zasadne i leży w najlepiej pojętym interesie obecnych i przyszłych mieszkańców Siedlec, zapewniając harmonijny i przemyślany rozwój miasta.

Radni Miasta Siedlce:

1. *Paweł Ignat*
2. *Artur Siedek*
3. *Maciej Dąbko*
4. *Wawłomir Kamiński*
5. *Robert Szurjak*
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.