

Siedlce, dnia 25.11.2025 r.

Pan Robert Chojecki

Przewodniczący Rady Miasta Siedlce

W związku z pismem prezesa zarządu STRUS DEVELOPMENT sp. z o.o. pana Konstantego Strusa z dnia 19.11.2025 r. w sprawie podjęcia prac nad uchwaleniem nowych lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Siedlce, dla terenu poza ścisłym centrum miasta, przedkładałam wyjaśnienia w zakresie obowiązujących przepisów:

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195, 2025 r. poz. 527, 1077), **zwana dalej specustawą mieszkaniową**, określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

W art. 17 specustawy mieszkaniowej zostały określone ustawowe Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 budynki objęte inwestycją mieszkaniową w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców, **nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne**, przy czym przepis art. 19 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 specustawy mieszkaniowej pozwala gminie w drodze uchwały określić lokalne standardy urbanistyczne w zakresie ściśle wyznaczonych parametrów.

Przepis ten mówi, że lokalne standardy urbanistyczne **w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą się różnić o więcej niż 50% od standardów**, o których mowa w art. 17 ust. 2,4,6 i 7 specustawy mieszkaniowej. Z powyższego jednoznacznie wynika, że Gmina w lokalnych standardach może określić maksymalną liczbę kondygnacji **wynoszącą 6 kondygnacji nadziemnych**.

Zgodnie z przepisem art. 19 ust. 2 pkt 1 specustawy mieszkaniowej, istnieje możliwość zwiększenia w lokalnych standardach urbanistycznych odległości, o której mowa w art. 17 ust. 7, z **500 m do 750 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową.**

Wówczas, jeżeli w odległości nie większej niż 750 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę 4 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W związku z tym, że specustawa mieszkaniowa wygasa 1 lipca 2026 r. (zastąpi ją Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI), który jest nową, szczególną formą planu miejscowego, sporządzaną na wniosek inwestora), to uchwalone przez radę gminy lokalne standardy urbanistyczne również utracą moc 1 lipca 2026 r.



PREZYDENT MIASTA
Tomasz Haputowicz

Do wiadomości:

P. Marlena Puzia

Przewodnicząca Komisji Gospodarki Miejskiej