

RPW/14164/2025-1P

EZD RP UM Siedlce
Dominika Byszyńska DB (0-B01)Data rejestracji: 2025-11-20
Data wpływu: 2025-11-19

Siedlce, dnia 19.11.2025 r.

Pan Robert Chojecki**Przewodniczący Rady Miasta Siedlce**

Dotyczy: uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji realizowanych w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. „lex deweloper”)

Szanowny Panie Przewodniczący,

działając w interesie zachowania ładu przestrzennego Miasta Siedlce, zwracamy się z wnioskiem o podjęcie przez Radę Miasta Siedlce prac nad uchwaleniem nowych lokalnych standardów urbanistycznych, o których mowa w art. 19 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wnosimy o wprowadzenie w tych standardach maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej siedem kondygnacji nadziemnych (do 21 m) dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych poza ścisłym centrum miasta. Parametr ten jest zgodny z kierunkami rozwoju miasta określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce, które przewiduje taką wysokość jako właściwą dla terenów położonych poza obszarem centralnym.

Określenie wysokości zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych nie wykluczy realizacji wyższej zabudowy, jeżeli zgodnie z art. 17 ust. 7 Ustawy w odległości nie większej niż 500m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje nadziemne, wówczas maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Uzasadnienie

Miasto Siedlce znajduje się w sytuacji narastającego deficytu terenów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Siedlce nie są miastem rozległym — rozwój urbanistyczny koncentruje się w dorzeczu rzeki Muchawki, co naturalnie ogranicza przestrzeń możliwą do dalszej zabudowy.



Dodatkowe bariery rozwojowe stanowią:

- dolina rzeki Muchawki oraz Stawy od północy,
- tory kolejowe od strony południowej i południowo-zachodniej,
- autostrada od zachodu i południa.

Układ ten sprawia, że rezerwy terenów pod rozwój mieszkaniowy są ograniczone. W konsekwencji tradycyjny, ekstensywny model zwiększania zabudowy jest praktycznie niemożliwy do utrzymania, a potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miasta stale rosną.

W tej sytuacji jednym z nielicznych racjonalnych i zgodnych z zasadami ładu przestrzennego sposobów zapewnienia podaży nowych mieszkań jest umiarkowane zwiększenie wysokości zabudowy, w granicach określonych w obowiązującym Studium. Wysokość siedmiu kondygnacji jest parametrem, który pozwala:

- efektywnie wykorzystać ograniczone zasoby terenowe,
- zapobiec dalszemu wzrostowi cen mieszkań wynikającego z braku gruntów,
- uniknąć nadmiernej intensywności zabudowy i zachować skalę urbanistyczną miasta,
- utrzymać spójność polityki przestrzennej Siedlec,
- prowadzić rozwój w sposób zrównoważony i harmonijny.

Przyjęcie zmienionych, lokalnych standardów urbanistycznych określających maksymalną wysokość zabudowy dla inwestycji realizowanych w trybie lex deweloper, w otoczeniu których nie znajduje się istniejąca, wyższa zabudowa jest narzędziem pozwalającym miastu kontrolować jakość, skalę i formę nowych projektów mieszkaniowych, a jednocześnie umożliwia zaspokojenie realnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Ustawodawca w przepisach ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących przewidział możliwość zmiany odgórnie ustalonych parametrów zabudowy poprzez władze lokalne, które wiedzą najlepiej jakie są potrzeby kształtowania zabudowy w danym miejscu, w oparciu o przeprowadzone własne analizy oraz potrzeby mieszkańców.

Z poważaniem
Krzysztof St

Do wiadomości:

- Pani Marlena Puzia

Przewodnicząca Komisji Gospodarki Miejskiej

Stara Development Sp. z o.o.
Al. Komisji Edukacji Narodowej 44, 00-648, 00-777 Warszawa
tel. 22-644-79-41, 22-644-79-82
GPODZIAŁ: 815 000 000
00-110 Siedlce, ul. Wojskowa 3
tel. 25-644-38-25, fax 25-644-52-43
NIP 951-251-71-42