

UCHWAŁA NR XXII/228/2025
RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 27 listopada 2025 r.

zmieniająca uchwałę 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce (Dz.Urz.Woj.Maz. poz. 8627) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. 1. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze, o którym mowa w § 1 pkt 1 lit. b określa się następujące lokalne standardy urbanistyczne:

- 1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:
 - a) 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 roku o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 285),
 - b) 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;
- 2) inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m;
- 3) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje nadziemne, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość odpowiadająca połowie liczby kondygnacji nadziemnych najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie, przy czym w przypadku nieparzystej liczby kondygnacji - z zaokrągleniem w górę do pełnej kondygnacji nadziemnej;
- 5) dla realizacji inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnnej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

2. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze, o którym mowa w § 1 pkt 1 lit. c ustala się, że jeżeli w odległości nie większej niż 750 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

Uzasadnienie

Do wyłącznej właściwości rady gminy, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy. Zgodnie z przepisem art. 19 ust. 1 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), zwanej dalej specustawą mieszkaniową, rada gminy może określić w drodze uchwały lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w art. 19 ust. 2. 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 i w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Przepis art. 17 ust. 7 specustawy mieszkaniowej stanowi, że jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W dniu 29 września 2025 r. Rada Miasta Siedlce podjęła uchwałę Nr XX/204/2025 w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce, która obowiązuje od 14 października 2025 r.

W dniu 25 listopada 2025 r. Komisja Gospodarki Miejskiej skierowała wniosek do Prezydenta Miasta Siedlce o zmianę uchwały Nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce w zakresie zwiększenia o 50% (z 500 m do 750 m) odległości, o której mowa w art. 17 ust. 7 specustawy mieszkaniowej dla terenu pozostałego poza śródmieściem i obszarem pomiędzy ulicami: Kazimierzowską, Starowiejską, Janowską, Żaboklicką, Piaski Starowiejskie, Kubusia Puchatka.

W związku z powyższym zmianie ulega przepis § 2 uchwały Nr XX/204/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Siedlce, w taki sposób, że:

- dotychczasowa treść § 2 stanowi treść ust. 1 w § 2 uchwały zmienionej,
- po ust. 1 dodaje się ust. 2 w brzmieniu: "Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze, o którym mowa w § 1 pkt 1 lit. c ustala się, że jeżeli w odległości nie większej niż 750 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie."

Lokalne standardy urbanistyczne dotyczą wyłącznie lokalizacji inwestycji na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.