

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 2026 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Fabrycznej w Siedlcach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436 i z 2026 r. poz. 252), art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2025 r. poz. 1754) i 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. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) uchwała się, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, obiektami małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi na działkach o nr geod. 124 i 125 obręb 52 przy ul. Fabrycznej w Siedlcach.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

Uzasadnienie

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2025 r. poz. 1754), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Zgodnie z art. 7 ust. 4 powyższej ustawy rada gminy ma kompetencje do podjęcia uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej bądź odmawiającej ustalenia lokalizacji tej inwestycji.

W dniu 15.12.2025 r. do Rady Miasta Siedlce za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siedlce wpłynął wniosek inwestora Budomatex Spółka Akcyjna z siedzibą przy ul. Sokołowskiej 60A w Siedlcach w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, obiektami małej architektury wraz z urządzeniami budowlanymi przy ul. Fabrycznej.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, po usunięciu przez inwestora błędów formalnych, w dniu 09.03.2026 r. r. w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Siedlce został zamieszczony wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami i informacją o możliwości składania uwag do wniosku i określeniem formy, miejsca i terminu ich składania, tj. 21 dni.

Kolejno pismem z dnia 10.03.2026 r. zawiadomiono organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 ww. ustawy z pouczeniem, że nieprzekazanie opinii lub uzgodnienia w terminie 21 dni uznaje się za brak zastrzeżeń i równoważne jest z uzgodnieniem. Opinie i uzgodnienia były przekazywane inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania każdego stanowiska. Wpłynęło 5 opinii, 1 uzgodnienie i 3 pisma z uwagami od 59 mieszkańców ulicy Fabrycznej.

W dniu 24.03.2026 r. wpłynęło negatywne uzgodnienie wniosku od Zarządu Dróg na terenie miasta Siedlce ze względu na to, iż inwestycja koliduje z terenami przewidzianymi pod przyszły pas drogowy. Realizacja przedmiotowej inwestycji w zaproponowanej kształcie pozostaje w sprzeczności z założeniami polityki przestrzennej miasta oraz planowanym układem komunikacyjnym, w którym ulica Fabryczna ma bezpośrednie połączenie z ul. Kolejową.

W wyniku wyżej wymienionych zawiadomień swoje uwagi przedstawiła w opinii również Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach. Odnosząc się do złożonego wniosku wskazano, iż zaproponowana wysokość 4 kondygnacje nadziemne ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej nie powinna mieć więcej niż 3 kondygnacje nadziemne przy czym trzecia kondygnacja powinna być wycofana względem głównych elewacji tak aby nowy budynek nie dominował. W ocenie komisji zaproponowano nadmierną intensywność zabudowy. Proponuje się zaprojektowanie budynku bardziej rozróżnionego lub zastąpić go zabudową jednorodziną szeregową lub grupową. Zaproponowana forma architektoniczna jest zbyt mało nawiązująca do tradycji Siedlec. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, które zostały określone dla planowanej zabudowy mogą być zrealizowane zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci.

Ponadto w terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami mieszkańców sąsiednich nieruchomości.

Uwagi dotyczyły:

1) lokalizacji garażu podziemnego planowanego bloku wielorodzinnego z podnośnikami platformowymi zasilanymi elektrycznie, który będzie negatywnie oddziaływać na fundamenty domów jednorodzinnych w sąsiedztwie na działce nr geod. 123/1 i 123/2 obręb 52. Wykopy z użyciem ciężkiego sprzętu na gruncie podmokłym i gliniastym mogą spowodować nieodwracalne uszkodzenia konstrukcji domów;

2) planowana inwestycja znacząco naruszy prywatność działek w zabudowie jednorodzinnej i spowoduje zacienienie co doprowadzi do spadku wartości nieruchomości;

3) planowana inwestycja jest sprzeczna z charakterem istniejącej zabudowy jednorodzinnej i doprowadzi do istotnych zmian ładunku przestrzennego tej części miasta;

4) wysokość budynku 12,2 m przewyższa wysokość istniejących budynków;

5) intensywny ruch ciężkiego sprzętu może zniszczyć nowo wyremontowaną drogę;

6) zwiększone natężenie ruchu na drodze wewnętrznej o szerokości 3,8 m, która jest do tego nieprzystosowana. Obecnie droga nie pozwala na mijanie się samochodów z uwagi na parkujące pojazdy wzdłuż drogi;

7) zastosowanie w przypadku wniosku tzw. specustawy mieszkaniowej, która miała służyć ułatwieniu realizacji inwestycji mieszkaniowych w miejscach do tego odpowiednich, a nie prowadzić do wprowadzania zabudowy wielorodzinnej w obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną.

Pozostałe opinie i uzgodnienia były pozytywne bez uwag. Inwestor nie modyfikował wniosku w związku z otrzymanymi uzgodnieniami, opiniami i uwagami.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących 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, rada gminy podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podejmowanie przez radę gminy uchwał na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej zakwalifikowano w orzecznictwie sądowym do jednej z form wykonywania przez radę gminy władztwa planistycznego (wyrok NSA z dnia 14 października 2020 r. II OSK 3942/19). Powyższe oznacza, że pomimo tego, że ustawodawca zdecydował się na przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, to nie pozbawił i nie ograniczył jednocześnie władztwa planistycznego gminy, które rada gminy powinna realizować.

W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za podstawę działań dotyczących zakresu i sposobu postępowania w sprawie przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy przyjmuje się ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Teren inwestycji mieszkaniowej, objętej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji, jest położony w obszarze obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XL/733/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Floriańskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3622), zgodnie z którym teren inwestycji położony jest na terenie zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 lokali mieszkalnych w budynku, zabudowy usługowej z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub innych usług, zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności.

Inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce uchwalonym uchwałą nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31.03.2025 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce.

Planowana inwestycja jest niezgodna z ustaleniami planu miejscowego w zakresie:

- przeznaczenia terenu – plan ustala zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem wielorodzinnej do 4 lokali mieszkalnych w budynku,

- przebiegu drogi wewnętrznej - teren inwestycji wchodzi w części w teren wyznaczony w planie pod drogę wewnętrzną 67KDW,

- wskaźnika powierzchni zabudowy – plan ustala 0,4, a inwestycja 0,42,

- wskaźnika intensywności zabudowy – plan ustala max. 1,2, a inwestycja 2,36,

- wysokości zabudowy – plan ustala max. 12 m, 3 kondygnacje, a inwestycja ma 12,2 m i 4 kondygnacje nadziemne,

- szerokości elewacji frontowej - plan 15 m, a inwestycja 17,10 m,

- nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia zabudowy w odległości min. 2,30 m od linii rozgraniczającej, a plan ustala odległość 2,5 m,

- kształtowania pokrycia dachów - stosowanie wyłącznie dachów spadzistych o kącie nachylenia połąci od 15° do 40° dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a dla inwestycji wskazano dach płaski o spadku 2%,

- infrastruktury technicznej – przyłącze energetyczne, telekomunikacyjne lokalizowane powinno być w jezdni ulicy oznaczonej na planie jako 67KDW.

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z zasadami kształtowania krajobrazu ustalonymi w §5 planu zagospodarowania, a także niezgodna w zakresie spełnienia szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z zapisów §14 planu zagospodarowania.

Projektowana inwestycja zakłada więc daleko idącą intensyfikację parametrów zabudowy w stosunku do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co potwierdza Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach, która w swojej opinii zawarła liczne uwagi.

Zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji składa się z budynków jednorodzinnych, wielokrotnie mniejszych pod względem parametrów zabudowy, niż planowany budynek wielorodzinny, który poprzez swoje gabaryty zaburza strukturę przestrzenną. Sześciokrotne zwiększenie maksymalnej ilości lokali w budynku z 4 do 25 zupełnie zmienia charakter zabudowy. Natomiast wysokość zabudowy jest zwiększona dwukrotnie w stosunku do istniejących budynków.

Lokalizacja projektowanego budynku w odległości 5,74 m od budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej uwydatnia przeskalowanie oraz pogłębia odczucie dysproporcji i zaburzenia ładu przestrzennego. Ponadto realizacja inwestycji spowoduje wzrost liczby samochodów oraz natężenia ruchu na ulicy, która posiada charakter drogi wewnętrznej i nie jest przelotowa. Jak wskazał zarząd dróg na terenie miasta Siedlce inwestor nie uszanował przeznaczenia pasa drogi wewnętrznej wyznaczonej w planie miejscowym pod jej poszerzenie o od 2,3 do 1,9 m. Miejscowy plan również wskazuje potrzebę połączenia ul. Fabrycznej z ul. Kolejową.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuścił, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowanych budynkami jednorodzinными, na etapie uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego zabudowę niekolidującą z istniejącym charakterem zabudowy drobnogabarytowej. Na wniosek inwestora poza zabudową jednorodzinną na terenie oznaczonym w planie symbolem 29MN/U dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną maksymalnie do 4 lokali mieszkalnych, bez zmiany pozostałych parametrów, umożliwiającą ochronę interesów mieszkańców. Zapisy te miały na celu ustalić zabudowę zbliżoną formą architektoniczną do zabudowy jednorodzinnej ul. Fabrycznej.

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na tym terenie zniweczyłoby trud i wysiłek Miasta Siedlce włożony w przeprowadzenie długotrwałej i kosztownej procedury planistycznej i byłoby brakiem konsekwencji w prowadzonej polityce przestrzennej miasta. Realizacja inwestycji z pominięciem zapisów obowiązującego planu przestrzennego doprowadzi więc do zniszczenia struktury przestrzennej i braku ochrony ładu przestrzennego, który ma za zadanie tak kształtować przestrzeń, aby tworzyła uporządkowaną harmonijną całość.

Gmina zobowiązana jest przepisami ustawy do zapewnienia zrównoważonego rozwoju. W ogólnym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w mieście Siedlce są zabezpieczone obszary pod budownictwo wielorodzinne i budownictwo jednorodzinne w taki sposób, aby realizować przyjęte w mieście założenia planistyczne w zakresie ładu przestrzennego. Teren pod planowaną inwestycją mieszkaniową również został uwzględniony w bilansie ogólnym, jednakże z maksymalną liczbą lokali wynoszącą 4, a nie 25 lokali. W przypadku tej inwestycji nastąpi więc naruszenie tej równowagi rozwoju, ponieważ w jednym obszarze nastąpi zagęszczenie budynków wielorodzinnych niezgodnie z założeniami planu.

Rada gminy podejmując uchwałę w kwestii ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości ich zaspokojenia wynikające ze studium. Miasto Siedlce w ramach bieżącej polityki prowadzi działania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności przy uwzględnieniu uwarunkowań demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Biorąc pod uwagę kwartał zabudowy, wyodrębniony przestrzennie ulicami Floriańską i Fabryczną, został przeanalizowany stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jako zabudowa jednorodzinna.

Przepis art. 7 ust. 4 specustawy nie nakłada na organ gminy obowiązku podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nawet, jeśli wniosek jest prawidłowy pod względem formalnym i spełnione są przesłanki, określone w tym przepisie. Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która

narusza obowiązujący porządek planistyczny na terenie gminy powinno być uzasadnione nadzwyczajnymi okolicznościami. Odejście od reguł określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaga wykazania, że jest to absolutnie niezbędne w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych występujących na terenie gminy, w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy określonych w studium, a to nie zachodzi w przypadku tej inwestycji.

Podjęcie przedmiotowej uchwały nie ogranicza zatem prawa własności inwestora i prawa do prowadzenia działalności gospodarczej na tym terenie, bowiem stan prawny nieruchomości pozostaje bez zmian i jest kształtowany zgodnie z obowiązującym planem.

W świetle rozpoznania sprawy i przytoczonych argumentów podjęcie uchwały jest zasadne.