

Projekt

Inicjatywa uchwałodawcza Prezydenta Miasta
Siedlce

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2026 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Sulimów 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 dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie szeregowej, muru oporowego, parkingu na samochody osobowe wraz z urządzeniami budowlanymi na działkach nr geod. 113/9 i 113/11 obręb 113 przy ul. Sulimów w Siedlcach.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§ 3. 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.

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 dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie szeregowej, muru oporowego, parkingu na samochody osobowe wraz z urządzeniami budowlanymi na działkach nr geod. 113/9 i 113/11 obręb 113 przy ul. Sulimów w Siedlcach. Wniosek został przepracowany. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi od mieszkańców ul. Sulimów i ul. Murarskiej w Siedlcach, na które inwestor ustosunkował się w piśmie z dnia 06.02.2026 r.

Z uwagi na negatywną opinię Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, Inwestor zmodyfikował wniosek. Prezydent Miasta Siedlce wyjaśnił z innymi organami uwagi (zarzuty) poruszane w pismach mieszkańców, a następnie zwrócił się do inwestora o potwierdzenie procedowania wniosku. Pismem z dnia 08.04.2026 r. inwestor potwierdził złożenie modyfikacji wniosku. W dniu 10.04.2026 r. r. w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Siedlce została zamieszczona modyfikacja wniosku 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.

Następnie pismami z dnia 14.04.2026 r. zawiadomiono organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 w/wym 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 7 opinii, 2 uzgodnienia oraz 3 pisma z uwagami, w tym jedno pismo od 85 mieszkańców ulicy Sulimów i ulicy Murarskiej.

W wyniku wyżej wymienionych zawiadomień swoje uwagi przedstawiła w opinii również Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Siedlcach. Odnosząc się do złożonego wniosku wskazano, iż w projekcie zaproponowano skrajne rozwiązania urbanistyczno-przestrzenne dla tego typu zabudowy. W ocenie tej Komisji nie powinno się zapewniać dla tego rodzaju zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej włączonej między innymi do ciągu komunikacyjnego. Komisja podniosła, że nieprawidłowo zaproponowano dojazd do poszczególnych projektowanych budynków, miejsc postojowych oraz wjazdów do garaży. Stwierdzone zostało także, że ze względu na niewielkie odległości projektowanej zabudowy dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (o wysokościach od dwóch do czterech kondygnacji) powinna zostać wykonana analiza nasłonecznienia, zacieniania i przesłaniania istniejących i projektowanych budynków względem siebie. Ponadto należałoby doprecyzować sposób obliczenia powierzchni biologicznie czynnej oraz powinny zostać określone graficznie obrysy poszczególnych powierzchni biologicznie czynnej. Należałoby także wyjaśnić rozwiązania komunikacyjne, t.j. sposób dojazdu z ul. Sulimów do projektowanych budynków oraz dojazdu do miejsca gromadzenia odpadów – śmietnika oraz powinna zostać podana dokładna liczba miejsc postojowych na parkingu. Komisja również wskazała, że dojazd do śmietnika został zablokowany w projekcie przez usytuowanie miejsca postojowego. Zdaniem Komisji należałoby zapewnić odpowiednią szerokość ciągu pieszo - jezdnego do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, tzn. min. 4,5 m zgodnie z Warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz należy wrysować i wymiarować krawędzie ciągu pieszo - jezdnego, obsługującego proj. budynki.

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

- 1) planowanego muru oporowego, jego wysokości i usytuowania oraz ukształtowania powierzchni działek sąsiednich,
- 2) obniżenia komfortu zamieszkania, dodatkowy hałas wynikający z zagęszczenia ludności,
- 3) obniżenia wartości nieruchomości,

- 4) pogorszenia mikroklimatu i zmniejszenia retencji,
- 5) ograniczenia dostępu do zieleni,
- 6) braku poszanowania ładu przestrzennego i ochrony interesu prawnego mieszkańców,

7) wykonania obowiązku służebności przechodu i przejazdu do budynku Sulimów 31. W części tej służebności istniejący chodnik zostanie zastąpiony utwardzeniem terenu typu geokrata, co zmniejszy komfort i utrudni dojście do bloku Sulimów 31. Ponadto prowadzenie robót budowlanych będzie wymagało zajęcia całkowitego lub przynajmniej dużej części pasa służebności przechodu i przejazdu na potrzeby wykopów i robót budowlano-montażowych, co ograniczy prawo służebności i odbierze dostęp do ulicy Sulimów, a dla działek sąsiednich przy ul. Murarskiej – hałas, osunięcia terenu, ograniczenie dostępu światła dziennego, drgań czy pyłu,

8) dostępu do ul. Sulimów mieszkańców bloku Sulimów 31,

9) problemów z parkowaniem samochodów,

10) nie wliczania do powierzchni użytkowej garażu i parkingu samochodowego obszaru działek przy ul. Sulimów 35, bezpośrednio graniczących z planowaną inwestycją,

11) zacieniania przez blok Sulimów 35 nowej inwestycji mieszkaniowej,

12) planowania inwestycji mieszkaniowej niezgodnie z ustaleniami obowiązującego planu dot. linii zabudowy,

13) łamania zasady dobrego sąsiedztwa.

Pozostałe opinie i uzgodnienia były pozytywne bez uwag.

Swojego stanowiska w ramach uzgadniania i opiniowania modyfikacji wniosku nie przedstawiły organy:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie,

2. Ministerstwo Klimatu i Środowiska w Warszawie,

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim,

4. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

5. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie,

6. Prezydent Miasta Siedlce Wydział Gospodarki Komunalnej,

7. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna,

8. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Lublinie,

9. Nadwiślański Oddział Straży Granicznej w Warszawie,

10. Ministerstwo Obrony Narodowej w Warszawie.

Inwestor nie modyfikował kolejny raz 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 (Dz.U. z 2026 r. poz.538) w art. 1 ust. 1 pkt 2 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, objętej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jest położony w obszarze obowiązywania planu 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 wielorodzinnej z dopuszczeniem usług z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia lub innych, zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, jedynie w formie lokali wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych, dopuszczeniem dróg wewnętrznych i parkingów. Założenia cyt. wyżej miejscowego planu ograniczyły pod zabudowę przedmiotowy teren poprzez ustalenie linii zabudowy, która uniemożliwia w tym miejscu lokalizowanie nowej zabudowy, tylko pozwala na niewielką rozbudowę istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa 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. Studium dla tego terenu określiło kierunek zagospodarowania jako tereny mieszkaniowo-usługowe wysokiej intensywności MU2. Są to tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną, funkcję mieszkaniową jednorodziną oraz funkcje usługowe o charakterze miejskim. W ramach tego przeznaczenia, w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej, należy dążyć do kształtowania zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w formie odrębnych zespołów, aby ograniczać ewentualne kolizje przestrzenne.

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 ustaw 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. W przypadku tej inwestycji nastąpi więc naruszenie tej równowagi rozwoju, ponieważ w jednym obszarze nastąpi zagęszczenie budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych, niezgodnie z założeniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Floriańskiej, m.in. unormowania §5 uchwały i rysunku planu, gdzie została ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od terenów 44MN – terenów zabudowy jednorodzinnej, aby w tym terenie nie dogęszczano zabudowy. W takim kształcie plan miejscowy został uchwalony przez Radę Miasta Siedlce. 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.

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na tym terenie zniweczyłoby trud i wysiłek Miasta Siedlce włożony w przeprowadzenie długotrwałej i kosztownej procedury planistycznej i byłoby zarówno brakiem konsekwencji w prowadzonej polityce przestrzennej miasta, jak też zlekceważeniem uwag i próśb mieszkańców, wnoszonych na etapie tworzenia planu i podczas procedury zgłaszania uwag w trybie specustawy mieszkaniowej. Warta podkreślenia jest wysokość środków przeznaczonych przez Miasto Siedlce na sfinansowanie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwocie ok. 74 tys. zł.

Inwestor analizowanym wnioskiem narusza i burzy ład przestrzenny, wynikający z obowiązującego planu miejscowego. Niniejszą tezę potwierdza wyrok WSA w Warszawie sygn. akt. VIII SA/Wa 174/22 z dnia 11 maja 2022 r., w którym stwierdzono, że mimo, iż art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej dopuszcza realizację inwestycji mieszkaniowej niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to zgodnie z uzasadnieniem rządowego projektu ustawy (druk sejmowy nr 2667/VIII kadencja,

s.9, www.sejm.gov.pl), charakter prawny tego aktu nie został wprost określony w przepisach i nie jest aktem prawa miejscowego, ale jako taki nie powinien autonomicznie ingerować w ustalenia planu miejscowego.

Co prawda, w świetle art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, zezwolono na lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednak nie można zapomnieć o tym, że rozwiązanie to ma charakter zupełnie wyjątkowy. Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która narusza obowiązujący porządek planistyczny na terenie gminy, winno być uzasadnione nadzwyczajnymi okolicznościami konkretnej sprawy. Odejście od reguł określonych w akcie prawa powszechnie obowiązującego, jakim jest na terenie danej gminy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, może być zatem podyktowane tym, że realizacja inwestycji mieszkaniowej w normatywnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego, co z oczywistych względów jest procesem długotrwałym. (wyrok WSA w Łodzi sygn. akt SA/Łd 925/19).

Należy również stwierdzić, że podjęcie przedmiotowej uchwały nie ogranicza 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.

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.

Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju Siedlec w obszarze, w którym zaplanowano inwestycję mieszkaniową, należy odmówić lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednolokalowych w zabudowie szeregowej, muru oporowego, parkingu na samochody osobowe wraz z urządzeniami budowlanymi na działkach nr geod. 113/9 i 113/11 obręb 113 przy ul. Sulimów w Siedlcach.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.