

Projekt

inicjatywa uchwałodawcza Prezydenta Miasta
Siedlce

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 2026 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. 11 Listopada 51 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 usługami, garażami i parkingami oraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury, zlokalizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych: 21, 70 obręb 36 przy ul. 11 Listopada 51 w Siedlcach.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Siedlce w sprawie odnowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. 11 Listopada 51 w Siedlcach

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2025 r. poz. 1754) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej stanowi akt o charakterze indywidualnym, co zbliża ją do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast tryb jej uchwalania zbliża ją do planu miejscowego. Pomimo, iż specustawa mieszkaniowa wprowadziła nową regulację prawną, pozwalającą na realizację inwestycji mieszkaniowych znacznie szybciej niż w przypadku procedury uchwalania bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednak ustawa ta nie pozbawiła gminy przysługującego jej władztwa planistycznego, ani nie ograniczyła tego władztwa. Istotą specustawy mieszkaniowej było przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji tych inwestycji dla eliminacji deficytu mieszkań jako problemu społecznego.

Do Rady Miasta Siedlce za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siedlce w dniu 20.02.2026 r. wpłynął wniosek Powszechnej Spółdzielni Spożywców w Siedlcach – SPOŁEM o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami i parkingami oraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury, zlokalizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych: 21, 70 obręb 36 przy ul. 11 Listopada 51 w Siedlcach, w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wniosek wymagał uzupełnienia stosownie do wymagań cytowanej wyżej ustawy. Pismem z dnia 19.03.2026 r. wezwano wnioskodawcę o uzupełnienie i poprawę wniosku. W dniu 07.04.2026 r. inwestor złożył kompletny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, spełniający wymagania formalno-prawne. Prezydent Miasta Siedlce w dniu 10.04.2026 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce wniosek wraz z dołączonymi dokumentami, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Uwagi można było wносить w postaci papierowej lub elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty zamieszczenia tj. do dnia 4 maja 2026 r.

W toku prowadzonego postępowania zapewniono organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust. 12 wyżej wymienionej ustawy, możliwość przedstawienia opinii oraz stanowisk dotyczących przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, z pouczeniem, że zgodnie z ustawą nieprzekazanie opinii czy stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku. Opinie, uzgodnienia wpływające do organu były przekazywane inwestorowi w terminie 3 dni od otrzymania każdego stanowiska.

Wpłynęło 9 opinii oraz 2 uzgodnienia, w tym jedno negatywne. W wyniku dokonanych uzgodnień i opinii w odpowiedzi wpłynęły:

1) opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 16.04.2026 r.,

2) opinia Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Siedlce, jako organu prowadzącego kataster nieruchomości, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 17.04.2026 r.,

3) opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 20.04.2026 r.,

4) opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 20.04.2026 r.

5) opinia Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Departament Eksploatacji w Warszawie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 20.04.2026 r.,

6) opinia dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 23.04.2026 r.,

7) opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siedlcach, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 27.04.2026 r.,

8) opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego, wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 27.04.2026 r.,

9) opinia Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, która wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 29.04.2026 r.

10) uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 04.05.2026 r.,

11) negatywne uzgodnienie Zarządcy Dróg na terenie miasta Siedlce, które wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 06.04.2026 r.

W ustawowym terminie, od następujących organów, właściwych do uzgodnień i zaopiniowania według specustawy mieszkaniowej, nie wpłynęły:

- 1) opinia Wojewody Mazowieckiego,
- 2) opinia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- 3) opinia Prezydenta Miasta Siedlce, Wydziału Gospodarki Komunalnej,
- 4) opinia Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie,
- 5) opinia Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Lublinie,
- 6) opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- 7) opinia Ministerstwa Obrony Narodowej,
- 8) uzgodnienie Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- 9) uzgodnienie Ministerstwa Klimatu i Środowiska,

Otrzymane opinie i uzgodnienia zostały wysłane do Wnioskodawcy.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w swojej opinii poinformował, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej znajduje się poza obszarowymi i obiektowymi formami ochrony przyrody. Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji wskazał, że planowana inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej i zaopiniował pozytywnie wniosek. Zarząd Województwa Mazowieckiego zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego. Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej. Organ prowadzący kataster nieruchomości w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu, zaopiniował pozytywnie wniosek. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim poinformowało, że działki nr geod. 21 i 70 w obrębie 36 przy ul. 11 Listopada 51, nie figurują w ewidencji, którą Wody Polskie prowadzą zgodnie z ustawą Prawo wodne. Natomiast Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie zaopiniował pozytywnie przedmiotową inwestycję pod warunkiem zapewnienia szczelności planowanego zbiornika retencyjnego o pojemności ok. 38 m³ dla pozostałej części wód opadowych nie odprowadzanych za pośrednictwem projektowanych przyłączy do kanalizacji deszczowej, która zostanie włączona do istniejącej kanalizacji miejskiej. Polskie Sieci Elektroenergetyczne zaopiniowały bez uwag planowaną inwestycję. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków umorzył postępowanie w przedmiocie uzgodnienia wniosku z uwagi, że zamierzenie inwestycyjne nie jest objęte żadną formą ochrony zabytków.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna Miasta Siedlce, stosownie do art. 7 ust. 12 i 13 oraz ust. 10 w zw. z treścią ust. 16 specustawy mieszkaniowej, oceniła przedstawioną koncepcję z uwagami. Stwierdziła, że architektura projektowanego budynku wielorodzinnego jest przypadkową sumą schematycznych wątków zaczerpniętych z rozwiązań powtarzalnych w osiedlach różnych miast i nie przejawia żadnych cech szczególnych dla miasta Siedlce. W ocenie Komisji projektowany budynek wydaje się przeskalowany, a lokalizacja uzasadnia potrzebę zabudowy o charakterze reprezentacyjnym i wyróżniającym się z otoczenia.

Zarząd Dróg na terenie Miasta Siedlce analizując przedmiotową inwestycję w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego, negatywnie uzgodnił wniosek inwestora. W uzasadnieniu swojego stanowiska zarządca dróg wskazał, że istniejąca dodatkowa jezdnia wzdłuż ulicy Władysława Jagiełły, mająca status drogi wewnętrznej, oraz ulica Jana III Sobieskiego wraz z sąsiadującymi z nimi skrzyżowaniami nie posiadają odpowiednich parametrów technicznych oraz wymaganej geometrii do zapewnienia bezpiecznej obsługi komunikacyjnej dla tak dużego przedsięwzięcia mieszkaniowego.

Inwestor nie modyfikował wniosku w związku z otrzymanymi uzgodnieniami i opiniami.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Jagiełły w Siedlcach, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/643/2013 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11572). Zgodnie z ustaleniami powyższego planu miejscowego teren planowanej inwestycji położony jest na terenie usługowym z dopuszczeniem usług związanych z produkcją i magazynami, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową, a przeznaczenie dopuszczalne to magazyny, obiekty produkcyjne i usługi z zakresu rzemiosła i produkcji, w szczególności warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe. Natomiast zakazuje się lokalizacji usług zdrowia i oświaty.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednak zgodnie z art. 5 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych oraz na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub jest zlokalizowany budynek biurowy, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Zdaniem wnioskodawcy na terenie planowanej inwestycji w minionych latach prowadzono udokumentowaną działalność produkcyjną. Na przedmiotowym obszarze pobudowane są według oświadczenia inwestora ze środków własnych inwestora, między innymi: budynek piekarni nr 2ST47, budynek piekarni nr 4/St 48, warsztat ST nr 8/i i budynek portierni /ST.

W związku z tym, że wniosek dotyczy terenu, który był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny, Inwestor wykonał ocenę stanu zanieczyszczenia ziemi w obrębie działek nr geod.: 21, 70 w obrębie 36, aby ocenić przydatność gruntu na potrzeby budownictwa mieszkaniowego. W sprawozdaniu z badań wstępnych stwierdzono zanieczyszczenie powierzchni gruntu związkami ropopochodnymi obejmującymi głębokość 25 centymetrów, czyli powierzchniowe. Badania próbek pochodzących z odwiertów nie wykazały zanieczyszczenia gruntu.

Inwestycja objęta wnioskiem nie należy do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami i parkingami oraz urządzeniami budowlanymi i obiektami małej architektury. Funkcją podstawową projektowanego budynku ma być funkcja mieszkalna, zlokalizowana na kondygnacjach od drugiej do dwunastej. Funkcję uzupełniającą mają stanowić lokale usługowe zlokalizowane na kondygnacji 1. Pozostała część pierwszej kondygnacji nadziemnej stanowić będzie hala garażowa i funkcje dodatkowe tj. pomieszczenia do gromadzenia odpadów, techniczne itp.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że pomimo sprzeczności z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Jagiełły w Siedlcach teren objęty wnioskiem wypełnia warunek umożliwiający realizację inwestycji mieszkaniowej. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce, uchwalone uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 31 marca 2025 r., na przedmiotowym terenie wyznacza kierunek zagospodarowania przestrzennego – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wysokiej intensywności (MU2), maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych - 2,5, wysokość zabudowy - 21

metrów. Proponowana inwestycja znacznie przekracza parametry ustalone w Studium tj. planowana wysokość zabudowy – 38 metrów, a w Studium 21 metrów.

Teren przylegający do obszaru objętego wnioskiem znajduje się w zasięgu planowanych działań związanych z przebudową oraz reorganizacją układu komunikacyjnego miasta, obejmujących w szczególności ulicę Władysława Jagiełły. Negatywne uzgodnienie zarządcy drogi stanowi istotną przesłankę uniemożliwiającą pozytywne rozpatrzenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej inwestycji dla przyszłych 406 mieszkańców i obsługi nowych 269 miejsc postojowych jest bowiem jednym z podstawowych warunków realizacji zabudowy mieszkaniowej, mających na celu ochronę bezpieczeństwa użytkowników dróg oraz zachowanie ładu przestrzennego. Realizacja inwestycji mieszkaniowej w obecnie proponowanym kształcie mogłaby utrudnić lub ograniczyć możliwość wykonania planowanych inwestycji drogowych przez Miasto Siedlce, a także doprowadzić do pogorszenia warunków komunikacyjnych na tym obszarze.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia ładu przestrzennego, bezpieczeństwa użytkowników dróg oraz ochrony interesu publicznego, uznaje się, że brak jest podstaw do ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

Brak pozytywnego uzgodnienia zarządcy dróg stanowi istotną przesłankę świadczącą o niespełnieniu warunków niezbędnych dla prawidłowej realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Mając również na uwadze stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego przedstawione w wyroku z dnia 14 października 2020 r., sygn. akt II OSK 3942/19, uchwała rady gminy podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy. O uznaniowym charakterze przedmiotowej uchwały świadczy brzmienie art. 7 ust. 4, założenia specustawy mieszkaniowej, a także samodzielność gminy i przysługujące jej władztwo planistyczne. Wniosek spełniający wymogi formalne, nie obliguje rady gminy do podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W wyżej wymienionym wyroku Naczelny Sad Administracyjny przytoczył uzasadnienie do projektu specustawy mieszkaniowej, w którym wskazano: „Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Realizacja tej inwestycji będzie możliwa tam, gdzie gmina przewidziała tereny pod budownictwo mieszkaniowe w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...). Na podstawie ww. stanowisk rada gminy może podjąć uchwałę, na podstawie której ustali lokalizację inwestycji mieszkaniowej, której realizacja w normalnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego albo nie mogłaby dojść do skutku. Zachowana zostaje więc autonomia gminy, gdyż to nadal rada jest władna mocą swej uchwały odstąpić od zapisów planu albo zdecydować, że planowana inwestycja nie powstanie.”

Specyfika struktury przestrzennej miasta Siedlce pozwala na zróżnicowane podejście do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w każdej części miasta. W związku z dysponowaniem na obszarze Osiedla Tysiąclecia, a w szczególności w rejonie planowej inwestycji, szeroko rozwiniętej substancji mieszkaniowej, uznać należy, że potrzeby mieszkaniowe w tej części miasta są obecnie zaspokojone.

W związku z powyższym brak jest podstaw do ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej, wobec czego podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji jest zasadne.