

Siedlce, dnia 24.03.2021 r.

O-BRM. 0002.4.2021

BRM
25.03.2021
SEKRETARZ MIASTA
Adam Zabijak

Przewodniczący Rady Miasta Siedlce

Odpowiadając na pismo z dnia 24.03.2021r. dotyczące uzyskania opinii odnośnie przygotowanego projektu uchwały w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowej planowanej na nieruchomości przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego w Siedlcach, wyjaśniam, że opiniuję negatywnie niniejszy projekt, ponieważ:

1. Uchwałą nr VII/67/2019 Rady Miasta Siedlce z dnia 29.03.2019r. ze zmianą wprowadzoną Uchwałą nr VIII/74/2019 z dnia 29.04.2019r. zostały określone lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Siedlce obejmujące również teren działek nr geod. 1/167 i 1/168 obr. 121. Przedłożony projekt uchwały dotyczy określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowej planowanej na przedmiotowym terenie. Takie unormowania powinny być wprowadzone **uchwałą zmieniającą** uchwałę podstawową zgodnie z unormowaniami §82 i 83 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej". Akt nowelizujący musi tworzyć z aktem normalizowanym spójną treść normatywną.
2. Określona w projekcie uchwały wymagana liczba miejsc postojowych w stosunku do ilości lokali mieszkalnych oraz dla lokali przeznaczonych pod działalność handlową i usługową jest sprzeczna unormowaniami Uchwały nr VII/67/2019 Rady Miasta Siedlce z dnia 29.03.2019r. ze zmianą wprowadzoną Uchwałą nr VIII/74/2019 z dnia 29.04.2019r. W związku z tym tak jak wyjaśniono wyżej, takie unormowania powinny być wprowadzone **uchwałą zmieniającą** uchwałę podstawową zgodnie z unormowaniami §82 i 83 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej". Akt nowelizujący musi tworzyć z aktem normalizowanym spójną treść normatywną.
3. Treść przedmiotowego projektu uchwały nie jest ściśle powiązana z załączonymi do niej załącznikami nr 1 i nr 2 stanowiącymi integralne części uchwały. Brak treści odniesienia do załącznika nr 1.
Projekt przedmiotowej uchwały nie odnosi się do obowiązującego załącznika, czy dodania kolejnych załączników. Akt nowelizujący musi tworzyć z aktem normalizowanym spójną treść normatywną, czyli wskazywać jednoznacznie obowiązujące załączniki.
4. Unormowania projektu uchwały ustalające maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych swym zakresem powinny stanowić unormowania przepisu art. 19 ust. 2 pkt. 1) w związku z art. 17 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 poz. 1496 ze zm.).

5. Brak w projekcie uchwały unormowań w zakresie obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zakresie określenia liczby miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów. Podkreślić należy, że projekt przedmiotowej uchwały odnosi się do konkretnego terenu. Akt nowelizujący musi tworzyć z aktem normalizowanym spójną treść normatywną.
6. Zgodnie z § 38 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" brak w projekcie uchwały przepisów wejścia w życie tej uchwały oraz jej publikacji. Zgodnie z art. 19 ust. 4 specustawy mieszkaniowej uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego, wobec powyższego termin w jakim ona wchodzi w życie powinien być określony jak dla w/wym prawa miejscowego.

Podsumowując, projekt przedmiotowej uchwały jest niezgodny z zasadami techniki prawodawczej.

Odnosząc się do merytorycznej treści projektu uchwały, jej parametrów, określającej inne wskaźniki miejsc postojowych dla konkretnego obszaru różnicuje tereny w obszarze miasta Siedlce i niejednakowo traktuje wszystkich inwestorów. Zgodnie z art. 32 Konstytucji RP wszyscy są wobec prawa równi oraz wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.

Stanowione przez organy jednostek samorządu terytorialnego akty prawa miejscowego winny regulować kwestie wynikające z delegacji ustawowej w taki sposób, by przyjęte w oparciu o nią normy o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniały m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby środowiska, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany (wyrok WSA w Łodzi II SA/Łd 151/18 z dnia 12.04.2018r.) nie czyniąc wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych (wyrok WSA we Wrocławiu II SA/Wr 786/11 z dnia 24.01.2012r.)

Projekt uchwały dotyczący standardów urbanistycznych ma zastosowanie wyłącznie do postępowań na podstawie specustawy mieszkaniowej.

Analiza wniosków ze specustawy sprowadza się do sprawdzenia wniosku i koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz standardów urbanistycznych, nie ma zaś nic wspólnego z obszarem analizy urbanistycznej, którą wykonuje się w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, na którą powołano się w uzasadnieniu projektu uchwały. Powiązanie **konieczności** wskaźnika miejsc postojowych do w/wym inwestycji z wydanej decyzji o warunkach zabudowy przez Prezydenta jest nadużyciem, ponieważ specustawa mieszkaniowa jest prawem niezależnym, rozdzielnym i nie połączonym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie którego wydawane są decyzje o warunkach zabudowy.

Inwestor składając wniosek na podstawie spec ustawy mieszkaniowej wybrał, jaką procedurą prawną będzie realizował swoje zamierzenie inwestycyjne.

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana na podstawie analizy urbanistycznej istniejącej zabudowy, według której ustalono wskaźnik zabudowy (0,37 – 0,56) pozwalający na wybudowanie 2-ch wież o wysokości 34,52m oraz wskaźniki miejsc parkingowych – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, jak również wskaźniki miejsc parkingowych dla usług 20 miejsc na 1000 m² powierzchni usług, czyli 2mp/100m².

Inicjatorzy uchwały dot. standardów urbanistycznych widzą konieczność powiązania z wnioskiem miejsc parkingowych dla mieszkań, ale dla usług już nie, zmniejszając wskaźnik na 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej. Mimo, że zostaje zaproponowana zmniejszona ilość miejsc parkingowych w stosunku do pozostałego terenu miasta, to nie

przewidziano miejsc postojowych dla rowerów, które obowiązują na pozostałych terenach miasta określone obowiązującymi lokalnymi standardami urbanistycznymi.

Niezgodnym z prawdą jest określenie w uzasadnieniu uchwały, że przedmiotowe działki położone są **w ścisłym centrum miasta**. Żaden dokument planistyczny tego nie potwierdza.

Ścisłe centrum w przypadku miasta Siedlce charakteryzuje się czytelną, historyczną siatką ulic, zwartą pierzeją zabudową. Teren przy ulicy Pileckiego oddzielony jest wyraźną barierą (tereny kolejowe) od w/wym struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta.

PREZYDENT MIASTA

Andrzej Sitnik

