

**PREZYDENT  
MIASTA SIEDLCE**  
Skwer Niepodległości 2  
08-110 SIEDLCE

O- BRM. 0002.4.2021

BRM  
25.03.2021  
SEKRETARZ MIASTA  
Adam Zabijak

Siedlce, dnia 25.03.2021 r.

**Pan Henryk Niedziółka  
Przewodniczący Rady Miasta Siedlce**

W odpowiedzi na pismo z dnia 24.03.2021 r. nr O- BRM. 0002.4.2021 otrzymane w dniu 24.03.2021r. o godz. 15:30 dot. przedłożonego projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi i parkingami na terenie oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr geod. 1/29, 1/34, 1/41 obr. 78 przy ul. Geodetów w Siedlcach przedstawiam negatywną opinię w tej sprawie, ponieważ:

1. Modyfikacja wniosku została uzgodniona negatywnie przez Zarządcę Dróg na terenie miasta Siedlce. Odmowa uzgodnienia determinuje jego pozytywne załatwienie (wyrok WSA w Warszawie z dnia 10.06.2020r. sygn. akt IV SA/Wa 13/20, wyrok WSA w Łodzi z dnia 10.03.2020r. sygn. akt II SA/Łd 925/19, wyrok WSA w Szczecinie z dnia 05.09.2019r. , sygn. Akt II SA/Sz 643/19).
2. W projekcie uchwały nie została przedstawiona analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb i możliwości rozwoju miasta wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Siedlce zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej (Dz. U. z 2020r. poz. 219 ze zm.)
3. W projekcie uchwały zawarty jest nieuprawniony zapis o inicjatywie prezydenta miasta „Projekt Prezydenta Miasta”, Prezydent przedłożył Radzie Miasta w dniu 28.12.2020r. uchwałę o odmowie lokalizacji inwestycji jak wyżej.
4. Zgodnie z art. 7 ust. 17 ww. ustawy „*wójt przedkłada radzie gminy projekt uchwały, o której mowa w ust. 4, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień*”. Grupa Radnych i Rada Miasta nie ma inicjatywy uchwałodawczej do sporządzenia niniejszego projektu uchwały.
5. Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej nie przedstawiono w uzasadnieniu do uchwały opinii i uwag jakie wpłynęły na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 ww. ustawy oraz wyniku dokonanych uzgodnień.

Ponadto uchwała w swojej treści zawiera następujące błędy merytoryczne:

6. Brak w projekcie uchwały odniesienia do art. 8 ust. 1 pkt. 5) specustawy mieszkaniowej dot. zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.
7. W §1 ust. 5 pkt. 2) lit. a) projektu uchwały - błędnie przytoczono zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania dot. budowy ciągów pieszo-jezdnych, które nie są planowanym elementem zagospodarowania terenu przedstawionym w modyfikacji wniosku z dnia 16.10.2020r. uzupełnionej w dniu 04.11.2020r.
8. W §1 ust. 5 pkt. 2) lit. e) projektu uchwały – nie określono wymiarów placów zabaw.
9. W §1 ust. 7 projektu uchwały - brak punktów od 1 do 10, w których powinien być ustalony zakres wynikający z unormowań art. 8 ust. 1 pkt. 8) a) i b) specustawy mieszkaniowej, w tym ustalona ilość miejsc parkingowych i miejsc postojowych dla rowerów określona obowiązującymi lokalnymi standardami urbanistycznymi dla miasta Siedlce. Ponadto stwierdza się, że ust. 7 nie został sporządzony zgodnie z przepisami § 57 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" dot. ciągłości numeracji w obrębie danego ustępu.
10. W §1 ust. 7 pkt. 11) projektu uchwały – nie przytoczono numeru decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która kwalifikuje planowaną inwestycję jako podlegającą ustawie o ochronie środowiska, zakwalifikowaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
11. W §1 ust. 11 projektu uchwały – nie określono zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt. 12) specustawy mieszkaniowej warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska.
12. Dołączone do projektu uchwały załączniki mapowe nie stanowią załączników opisanych w §3 projektu uchwały jako załączniki stanowiące integralną część uchwały, ponieważ zostały przeskalowane. Nie połączono numerami tych załączników z treścią projektu uchwały. Załączniki te są nieczytelne i uniemożliwiają prawidłową identyfikację poszczególnych elementów zagospodarowania terenu oraz prawidłowy przebieg granicy objętej wnioskiem. Przedmiotowe zagadnienie zostało omówione przez WSA w Białymstoku wyrok II SA/Bk 746/19 z dnia 12 grudnia 2019r. Część tekstowa uchwały i graficzna musi być sporządzona w sposób jednoznaczny, precyzyjny i niebudzący wątpliwości interpretacyjnych. Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt. 2) i pkt. 8) lit. b) specustawy mieszkaniowej projekt uchwały powinien określać granice tego terenu objętego wnioskiem oraz planowany sposób zagospodarowania terenu

przedstawiony w formie graficznej. Granice terenu objętego wnioskiem inwestor przedstawił zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt. 1) specustawy na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik – rysunek nr 1 do przedmiotowej modyfikacji wniosku. Natomiast planowany sposób zagospodarowania terenu inwestor przedstawił zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt. 7) lit. b) specustawy w formie graficznej jako załącznik do koncepcji wynikający z przepisów art. 6 ust. 2 tej ustawy.

Mimo, że specustawa mieszkaniowa nie wskazuje skali dla części graficznej koncepcji, jednakże zasadne jest w tej kwestii odniesienie się do przytoczonego wyżej artykułu 7 ustawy. Zgodnie z art. 8 ustawy załącznikiem do uchwały powinien być czytelny załącznik graficzny, sporządzony w odpowiedniej skali określonej przepisami art. 7 tej ustawy. (wyrok WSA w Białymstoku II SA/Bk 746/19 z dnia 12 grudnia 2019r.).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 specustawy mieszkaniowej uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę. Nieczytelność załączników dołączonych do projektu uchwały spowoduje brak precyzyjnego oceny zgodności projektowanego zagospodarowania terenu złożonego do wniosku o pozwolenie na budowę z załącznikami do uchwały.

13. Błędnie określono unormowania §6 projektu uchwały. Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 lipca 2020r. WNP-I.4131.109.2020.RM – art. 8 ust. 2 specustawy mieszkaniowej przewiduje obowiązek publikacji uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w wojewódzkim dzienniku urzędowym. W związku z tym uchwała o ustaleniu lokalizacji wywołuje skutki prawne dopiero po oficjalnym jej opublikowaniu.

PREZYDENT MIASTA  
  
Andrzej Sitnik

