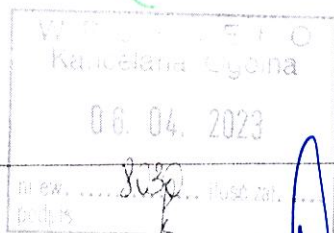


**Fwd: petycja dot.projektu planu nr 81**

Od: Adres kontaktowy UM <kontakt@um.lubin.pl>  
 Do: Katarzyna Skibińska <kskibinska@um.lubin.pl>  
 Data: 2023-04-06 8:55



KP  
GG



Od: Rada Miejska w Lubinie <rada@rm.lubin.pl>  
 Do: <kontakt@um.lubin.pl>  
 Wysłano: 2023-04-06 10:42  
 Temat: Fwd: petycja dot.projektu planu nr 81

**Rada Miejska w Lubinie**

Ratusz, ul. Rynek 23

t: 76 749 1503

59-300 Lubin

e: rada@rm.lubin.pl



Od:  
 Do: "rada@rm.lubin.pl" <rada@rm.lubin.pl>  
 Wysłano: 2023-04-06 10:12  
 Temat: petycja dot.projektu planu nr 81

Szanowni Państwo

W związku z drugim Prezydenta Miasta Lubina o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 81, Nr 82, Nr 83 i Nr 84 składam petycję jako właściciel działek o numerach 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 położonych w Lubinie przy ul. Kopernika 11, których dotyczy plan nr 81 w celu rozpatrzenia (załącznik).

Bardzo proszę o zapoznanie się z moimi uwagami do planu z dnia 1.02.2023 r., (załącznik) w którym wniosko wałem o niedokonywanie zmian w przeznaczeniu dla ww.działek, dla których zaprojektowana została zabudowa mieszkaniowo - usługowa zgodnie z przeznaczeniem mieszkalno - usługowym, który jest zgodny z obecnie obowiązującym planem nr 41 oraz studium z 2018 r. przeznaczenie terenu usługowo - mieszkaniowego „śródmieście” (UC).

Bardzo proszę o zapoznanie się z uwagami do planu wówczas złożonymi oraz treścią petycji, w której wnioskuję o odstąpienie od dalszego procedowania projektu z uwagi na istotne naruszenie trybu i zasad sporządzania planu miejscowego.

11.04.2023

AH  
11.04.2023

06.04.2023, 10:59

**Załączniki:**

- petycja ws. projektu planu nr 81
- uwagi do projektu planu nr 81 z dnia 1.02.2023.pdf

Lubin, dn.5.04.2023 r.

Wnoszący uwagę:

adres

Rada Miasta Lubin

## PETYCJA

**dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 81 miasta Lubina**

W nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXX/212/21 z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 81 dla terenu ograniczonego południowo-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Generała Władysława Sikorskiego od mostu na Potoku Baczyna do skrzyżowania z ul. Ignacego Paderewskiego, wschodnią granicą pasa drogowego ul. Ignacego Paderewskiego od skrzyżowania z ul. Generała Władysława Sikorskiego do Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubińskiej, południowo-zachodnią granicą pasa drogowego Alei Niepodległości od Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubińskiej do skrzyżowania z ul. Armii Krajowej, północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Armii Krajowej oraz północno-zachodnią granicą pasa drogowego ul. Mikołaja Kopernika do skrzyżowania z ul. Odrodzenia, południową granicą pasa drogowego ul. Odrodzenia stanowiącą granicę planu miejscowego Nr 66 do granicy planu miejscowego Nr 66; granicą planu Nr 66 do Potoku Baczyna, północno-zachodnią granicą potoku Baczyna do mostu w ciągu ul. Generała Władysława Sikorskiego, położonego w obrębie 5 miasta Lubina; na terenie objętym planem miejscowym Nr 41 planem miejscowym Nr 52 oraz na obszarze nieposiadającym obecnie planu miejscowego; zlokalizowanego na terenie górniczym „Lubin-Malomice”, na podstawie art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach wnoszę o odstąpienie od dalszego procedowania projektu z uwagi na istotne naruszenie trybu i zasad sporządzania planu miejscowego.



1. Podstawę do opracowania projektu planu stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Lubinie nr XXX/212/21 z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina zwanego planem miejscowym Nr 81. W analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano, że „obszar objęty planem Nr 81 zostanie dostosowany do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań”. Powołano się przy tym na uchwalone uchwałą Nr IX/89/15 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 8 września 2015r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina wraz ze zmianą Studium, uchwaloną uchwałą Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018r. i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina. Także w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powołując się na Studium wskazano, że należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. (§ 3 pkt 18 projektu planu). Z kolei na rysunku planu odwołano się do „wrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubina- uchwała nr XXXVIII/274/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 23 sierpnia 2022 r. W tym zakresie zachodzi niezgodność pomiędzy częścią tekstową, a rysunkiem planu. Stanowi to istotne naruszenie zasad sporządzania planu. Co więcej analiza treści uzasadnienia do wyłożonego projektu wskazuje, że raz opierano się na Studium z 2015 r. wraz ze zmianą, a raz na projekcie Studium: „W projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, który jest na etapie po wyłożeniu do publicznego wglądu..”.

Aktualnie obowiązujące Studium przyjęto Uchwałą nr XXXVIII/274/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 23 sierpnia 2022 r. Obwieszczenie Prezydenta Miasta Lubina o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 81, Nr 82, Nr 83 i Nr 84 zostało opublikowane:

- na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Lubinie, ul. Kilińskiego 10, w terminie od 5 stycznia 2022 r. do 27 stycznia 2022 r.,
- w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Lubinie w dniu 5 stycznia 2022 r.



<https://bip.um.lubin.pl/arttykul/obwieszczenie-prezydenta-miasta-lubina-o-przystapieniu-do-sporzadzenia-miejscowych-planow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-lubina-nr-81-nr-82-nr-83-i-nr-84-1>

Wnioski do projektu planu można było składać w terminie do dnia 27 stycznia 2022 r., czyli przed dniem 19.05.2022, który był dniem obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina. W niniejszym przypadku istotne elementy procedury sporządzenia planu wyprzedziły nawet procedurę zmiany studium. W orzecznictwie wskazuje się, iż prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mogą być prowadzone wówczas, gdy w sposób ostateczny zostało ukształtowane i uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium, jak wynika z obwieszczenia Prezydenta Miasta Lubina z dnia 19 maja 2022 r. było wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 26.05.2022r. do 15.06.2022r.. Będąc już w toku procedury zmiany planu, po zebraniu wniosków do planu, opracowaniu koncepcji programowo-przestrzennej i projektu planu wraz z załącznikami graficznymi wyłożono do wglądu projekt Studium, co powoduje, że nie wiadomo czy ustalenia planu miejscowego dostosowywane są do studium, czy studium do planu. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp. w wyroku z dnia 24 lutego 2022 r., sygn. akt II SA/Go 1043/21 - „Kluczowym momentem, od którego można mówić o studium w rozumieniu u.p.z.p., jest podjęcie uchwały o studium (art. 12 ust. 1 u.p.z.p.), wcześniej można mówić jedynie o projekcie studium. Organy gminy działające w tym wypadku jako prawodawca lokalny zobowiązane są do przestrzegania zasady legalizmu w trakcie stanowienia prawa. Prace nad planem miejscowym mają sens wówczas, gdy w sposób ostateczny ukształtowane i uchwalone jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (por. wyroki NSA: 25 listopada 2011 r., II OSK 1974/11, z 30 marca 2014 r. f II OSK 2578/12, z 3 kwietnia 2019 r. ( II OSK 1487/17, wyrok WSA w Gdańsku z 15 września 2011 r. II SA/Gd 423/11; wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z 13 lutego 2013 r., II SA/Go 818/12)”. Nie ulega wątpliwości, że zgodność planu miejscowego ze studium musi bezwzględnie istnieć w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyroki NSA: z 22 grudnia 2011 r., II OSK 2101/11, z 17 stycznia 2018 r., II OSK 821/16). Zestawienie powyższych dat niewątpliwie świadczy o tym, że organy gminy w niniejszej sprawie nie projektowały rozwiązań uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o ustalenia obowiązującej uchwały w sprawie studium. W niniejszej sprawie jedne czynności związane z przygotowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miały miejsce i odnosiły się do niezmienionego studium z 2015 wraz ze zmianami w 2018, inne do procedowanego dopiero od 19 maja 2022 projektu Studium. Tym samym istotnie naruszono tryb sporządzania



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p., co w konsekwencji będzie stanowiło podstawę do żądania stwierdzenia nieważności tak uchwalonego planu. Żeby uniknąć takiego skutku cała procedura powinna zostać powtórzona od początku.

2. W § 3 pkt 6) projektu wprowadzono definicję wskazując, że „ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu”. Przy tak skonstruowanej definicji możliwe jest zagospodarowanie terenu oznaczonego ZPU (zarówno 1 ZPU jak i 2 ZPU), np. wyłącznie jako „U”. Tymczasem w treści przedłożonego projektu brak jest ustaleń dla samodzielnego „U”, nie wiadomo jakie wówczas miałyby być warunki zabudowy.
3. Zachodzi niezgodność pomiędzy rysunkiem planu a częścią tekstową. W § 1 ust. 4 pkt 1 projektu uchwały posłużono się pojęciem, „granicy obszaru objętego planem” stosując liczbę pojedynczą słowa „granica”, natomiast na rysunku zastosowano liczbę mnogą „granice”.
4. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, dojazdów, ciągów rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu.” Skoro w § 4 dopuszczono np. budowę parkingów na wszystkich terenach to, zapis ten oraz postanowienia § 37 wykluczają się wzajemnie.
5. W § 6 ust. 6 oraz w § 20 ust. 2 projektu planu dopuszczono „akcenty architektoniczne”. Nie zdefiniowano jednak tego pojęcia w § 3 projektu planu. Brak jest definicji tego pojęcia także w obowiązujących przepisach dlatego bezwzględnie powinna znaleźć się ona w treści uchwały.
6. Z § 37 ust. 2 projektu planu wynika, że część terenu ZPU położona jest w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5. W §7 ust. 5 pkt 3) wskazano, że „nową zabudowę dopuszcza się w miejscu zabudowy historycznie istniejącej lub jako uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy”. W takim wypadku na rysunku planu powinna być wyrysowana na tym terenie linia zabudowy. **Brak historycznej linii zabudowy na rysunku planu w tym miejscu stanowi istotną wadę planu, dającą podstawy do stwierdzenia jego nieważności.**
7. Postanowienia § 13 ust. 4 pkt 4 oraz ust. 7 projektu planu są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w §7 ust. 5 pkt 9). W jednych postanowieniach dopuszcza się realizację paneli w innych zakazuje. Jeśli zapis §7 ust. 5 pkt 9) miałby być wyjątkiem od reguły określonej w § 13 to powinno to zostać



wskazane np. poprzez użycie sformułowania „z zastrzeżeniem...”, jak czyni się to w innych postanowieniach projektu planu.

8. Wnoszę o ustalenie w § 18 projektu planu stawki procentowej dla terenów ZZPU na poziomie 0,1%, gdyż działki o numerach 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 z terenu inwestycyjnego objętego procedowanym projektem budowlanym pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w wyniku niniejszego planu mogą stać się nieinwestycyjne przynoszące stratę, dla pozostałych terenów 5%.
9. Rozwiązania przyjęte w zaproponowanym projekcie miejscowego planu nadmiernie ograniczają możliwości racjonalnego zagospodarowania działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3, obręb 5. Jak stanowi art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 20 kwietnia 2022, sygn. akt II OSK 1593/19 *„Władztwo planistyczne gminy nie może polegać na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe.”*

W judykaturze podkreśla się, że „w procedurze kształtowania polityki przestrzennej interes jednostki wskazany w art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. nie może zostać pominięty.(...) Ograniczenie prawa własności powinno pozostać w proporcji do celów ustanowienia tego ograniczenia. Skoro zaś, uchwalając plan miejscowy, rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji (tak NSA w wyroku z 5 grudnia 2017 r., II OSK 331/17). Ustalenie przeznaczenia terenu, jak również określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 u.p.z.p.). W ten sposób plan może kształtować i kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości i jego postanowienia mogą prowadzić do ograniczeń prawa własności, ale nie do takich, które faktycznie prowadziłyby do naruszenia jego istoty. Tak jak prawo własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), również i władztwo planistyczne gminy (art. 3 ust. 1 u.p.z.p.) nie jest prawem absolutnym, gdyż ma granice wynikające m.in. z art. 64 ust. 3 oraz z art. 31 ust. 3 Konstytucji, statuującego zasadę proporcjonalności (por. wyroki NSA z 24 kwietnia 2012 r., II OSK 307/12; 18 maja 2012 r., II OSK 618/12 i 15 czerwca 2012 r., II OSK 710/12 - dostępne jw.). Rozwiązania prawne wynikające z ustawy planistycznej nakazują zachowanie równowagi interesu ogólnopublicznego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego (patrz: wyrok NSA z 6 lipca 2011 r., II OSK 776/11, dostępny jw.). Jednoznacznie wskazuje na to art. 1 ust. 3 u.p.z.p.,



który stanowi, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.(...) Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. (tak NSA w wyroku z 28 kwietnia 2022 r., II OSK 2677/20, dostępnym jw.)."

Przeznaczenie działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 na zieleni urządzonej z zakazem zabudowy znajduje się w kolizji z ujawnionymi zamierzeniami użytkownika wieczystego dotyczącymi zagospodarowania tych działek. Składając uwagi już do pierwszego wyłożenia wskazano, że w toku jest sprawa o wydawanie pozwolenia na budowę na działkach ewidencyjnych nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami (co potwierdza treść uzasadnienia do sposobu rozpatrzenia uwag). W takim wypadku nieuwzględnienie ujawnionych zamierzeń właścicieli nieruchomości będzie stało w sprzeczności z zasadą proporcjonalności.

10. Projektowane zmiany prowadzą do instrumentalnego ograniczenia uprawnień związanych z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na terenie i naruszają przepis art. 6 ust. 1 i 2 u.p.z.p. oraz art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. w zw. z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. Takie postępowanie jest zupełnie nieuzasadnione i stanowi przekroczenie granic przysługującego Gminie władztwa planistycznego. Bezpośrednie sąsiedztwo działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny usług. Na jednej z tych działek znajduje się już piętrowy budynek usługowy. Teren ten znajduje się w centralnym punkcie miasta i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działki są uzbrojone w media: energię elektryczną, gaz, wodę, kanalizację sanitarną i deszczową oraz CO ciepłownia. Nie ma żadnych obiektywnych przyczyn żeby w takim wypadku nie wziąć pod uwagę indywidualnego interesu obywatela, a takie przesłanki jak lokalizacja i uzbrojenie terenu wręcz przemawiają za koniecznością uwzględnienia słusznego interesu użytkownika wieczystego.
11. Jak wynika z art. 15 ust. 1 pkt. 3 u.p.z.p. w uzasadnieniu do projektu planu miejscowego wójt przedstawia się w szczególności wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W tym zakresie jedynie w punkcie 19. uzasadnienia do projektu wskazano, że „Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 nastąpią wpływy do budżetu miejskiego. Dochody Miasta Lubin będą związane z podatkiem od nieruchomości oraz ewentualnie z rentą planistyczną w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.”



Zupełnie pominięto skutki wynikające z art. 36 ust.1 u.p.z.p., który stanowi, że „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37<sup>1</sup> ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

W wyroku z 12.10.2007 r., (sygn.. akt V CSK 230/07) Sąd Najwyższy przyjął, że w tym przypadku chodzić może także o szkodę, która polega na obniżeniu wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Składając uwagi do pierwszego wyłożenia wskazano, że w toku jest sprawa o wydawanie pozwolenia na budowę na działkach ewidencyjnych nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami. Prezydent Miasta podejmując czynności w toku procedowania planu posiada już wiedzę, że istnieje duże prawdopodobieństwo wystąpienia takiej szkody, pomimo tego nie prognozuje się roszczeń z tytułu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego. Oznacza to, że nie przeanalizowano w szczegółowy sposób skutków, jakie niosą za sobą wprowadzane w planie miejscowym ograniczenia w możliwości korzystania z prawa własności. Znaczna bowiem część działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 zostanie w zasadzie wyłączona z możliwości zabudowy w związku z uchwaleniem planu. Tym samym jej wartość znacznie spadnie w porównaniu do stanu sprzed uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projekcie. Brak prognozy roszczeń z tytułu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego stanowi rażące uchybienie prowadzonej procedury.

12. Gołosłowne i niczym nie poparte jest stwierdzenie w uzasadnieniu do wyłożonego projektu, iż uwzględniono prawo własności – poprzez stworzenie podstaw prawnych do zagospodarowania terenu (pkt. 8.), a ustalając przeznaczenie terenu nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny. (pkt 15). Jak uargumentowano powyżej, w ogóle nie wzięto pod uwagę ujawnionych zamierzeń użytkownika wieczystego nieruchomości i nie podjęto nawet próby wyważenia poszczególnych interesów.

13. W punkcie 11. uzasadnienia do projektu wskazano, że zwiększenie terenów zieleni urządzonej spowoduje korzyści dla środowiska naturalnego i klimatu w mieście, nie przedstawiono jak wpłynie to na interes jednostki, w tym przypadku tj. użytkownika wieczystego działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3. Świadczy to o tym, że nie zrealizowano podstawowej funkcja planowania przestrzennego polegającej na wyważaniu interesu publicznego i prywatnego.



Nadto samo oznaczenie terenu jako zieleni nieurządzona nie rodzi żadnych obowiązków dla użytkownika wieczystego nieruchomości. Miasto nie ma żadnego wpływu i żadnych możliwości wymuszenia na użytkownika wieczystym np. nasadzeń na tym terenie roślin. W jaki zatem sposób ma się to przyczynić do poprawy klimatu w mieście?

14. Poprzez wprowadzenie na terenie działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 zieleni urządzonej nastąpiło przerwienie na użytkownika wieczystego działek skutków realizacji celu publicznego (ewentualne korzyści dla środowiska naturalnego i poprawy klimatu w mieście).
15. Nie zachowano jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Przejawia się to w szczególności poprzez procedowanie planu w oparciu o różne wersje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Inny rażący przykład takiego postępowania stanowi np. publikacja zarządzenia z dnia 14 lutego 2023 r. Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag na BIP po upływie prawie miesiąca od dnia jego podpisania ( tj. 10 marca 2023 r.). Co istotne sposób rozpatrzenia uwag został opublikowany dopiero po obwieszczeniu przez Prezydenta Miasta o 2 wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Już w toku drugiego wyłożenia, które miało miejsce od 1 marca 2023 r. do 23 marca 2023 r., przekazano publicznie informację o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu.
16. W planie nie uwzględniono wymagań, określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób: ustalając przeznaczenie terenu dla działek 233/2, 233/3, 233/4 oraz 232/3 jako 2.ZPU z 6.M/U (233/2), 14.U (233/3, 233/4), 4.ZP/U (232/3,233/3 - część) został naruszony w istotny sposób prawo własności osoby prywatnej, o czym informowano podczas składania uwag do planu podczas 1 wyłożenia projektu planu nr 81

Mając na uwadze wystąpienie tak wielu istotnych uchybień wnoszę o odstąpienie od dalszego procedowania projektu z uwagi na istotne naruszenie trybu i zasad sporządzania planu miejscowego.

**Podejmując uchwałę o treści zgodnej z przygotowanym przez Prezydenta Miasta projektem, Państwo jako Radni, narazicie budżet Miasta Lubin na ogromne nieuzasadnione wydatki. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 8 marca 2023 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa tych terenów wynosi obecnie blisko 4 miliony złotych. Jest zatem oczywiste jakie skutki finansowe dla Miasta (z uwagi na art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przyniesie przyjęcie uchwały w kształcie proponowanym przez Prezydenta Miasta.**

Z poważaniem



Wnoszący uwagę:

## PREZYDENT MIASTA LUBINA

### UWAGI do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 miasta Lubina

Wnoszę o następujące uwagi do projektu w/w uchwały:

**Po pierwsze i najważniejsze wnoszę o niedokonywanie zmian przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 6.M/U w obecnie obowiązującym MPZP 41 dla działek o numerach: 233/2, 233/3, 233/4, 232/3, które to od października 2020 r. objęte są planowaną inwestycją mieszkaniowo – usługową (wniosek jest w toku postępowania). Jednocześnie wnioskuję o oznaczenie tego terenu w nowo projektowanym planie nr 81 jako mieszkaniowo - usługowy o symbolu 11MU zgodnie z §34 o treści:**

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem 11MU, ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) handel,
- d) usługi;

2) uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) rekreacja,
- c) terenowe obiekty sportowe,
- d) parkingi,
- e) ulice wewnętrzne,
- f) dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo -jezdne,
- g) trasy rowerowe,
- h) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) teren położony jest częściowo w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B, gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 4;
- 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 2,7;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,60 m;

6) dachy:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej B:

- dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 38 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn na nie więcej niż 25% szerokości dachu lub facjat na nie więcej niż 50% szerokości dachu, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym,

- w formie i materiale pokrycia, wynikających z przekazów ikonograficznych,

b) poza strefą ochrony konserwatorskiej B - dwuspadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem od 35 do 50 stopni, z dopuszczeniem lukarn lub facjat, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;

7) obowiązująca linia zabudowy – w linii istniejącej zabudowy na terenie 9U, zgodnie z rysunkiem planu;

8) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

9) dojazd – z przyległych ulic;

10) ustalenia pkt 2, 3, 5, 7 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

**Niezgodnym ze stanem faktycznym i prawnym jest oznaczanie terenu w planie nr 81 składającego się z działek 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 symbolem 2ZPU opisanym w § 37 pkt.1 jako teren zieleni urządzonej z zakazem zabudowy kubaturowej, który to teren inwestycyjny jest w trakcie oczekiwania na pozwolenie na budowę, o treści poniżej:**

1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 2ZPU ustala się następujące przeznaczenie terenu:

**1) podstawowe - zieleni urządzonej;**

2) uzupełniające:

**a) zabudowa usługowa – wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie planu,**

b) ogródki restauracyjne i kawiarniane, związane z usługami gastronomii, istniejącymi w dniu wejścia w życie planu,

c) pomniki,

d) parking terenowy – wyłącznie w zakresie istniejącym w dniu wejścia w życie planu,

e) terenowe obiekty sportowe,

f) rekreacja,

g) place,

h) ciągi piesze,

i) ciągi pieszo - rowerowe,

j) trasy rowerowe,

k) oczka wodne,

l) fontanny,

m) pomniki,



- n) istniejące sieci przesyłowe,
- o) obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni terenu;
- 2) gabaryty i forma dachu zabudowy usługowej – istniejące, do utrzymania,
- 3) dojazd - z przyległych ulic.

**co uznaję za pomyłkę lub niedopatrzenie autora projektu i działu zagospodarowania przestrzennego miasta LUBIN i wnoszę o pilną korektę.**

### Uzasadnienie

Podstawą prawną opracowania planu miejscowego nr 81 jest wskazane w uchwale studium, przez które jest rozumiane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r., w którym to wskazano teren jako centrum usługowo – mieszkaniowe Śródmieście, zaś w części rysunkowej projektowanego planu zamieszczono wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina - uchwała nr XXXVIII/274/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 23 sierpnia 2022 r., który drastycznie zmieniono na teren zieleni.

**Projekt jest objęty wadą prawną**, gdyż zgodnie z uchwałą nr XXX/212/21 z dnia 23 listopada 2021 r., które zainicjowało przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podstawą jego opracowania jest wskazane studium uchwalone uchwałą RM Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018, nie zaś Uchwałą nr XXXVIII/274/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 23 sierpnia 2022 r. Po podjęciu inicjatywy uchwałodawczej oraz sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko zmieniono studium uchwałą nr XXXVIII/274/22 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 23 sierpnia 2022 r., **które zmieniło przeznaczenie terenu usługowo – mieszkaniowego „śródmieście” (UC) dla działek 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 na zielen z zakazem zabudowy**, podczas trwającego już od października 2020 r. postępowania administracyjnego w sprawie uzyskania pozwolenia o budowę. Opracowywany projekt MPZP nr 81 jest sprzeczny z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie proceduralnym oraz merytorycznym w związku ze zmianą przeznaczenia terenu z inwestycyjnego na nie inwestycyjny.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prognozę oddziaływania na środowisko sporządza organ opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wyłożono do wglądu prognozę oddziaływania na środowisko, (2022, Wrocław) autorstwa Pana Rafała Odachowskiego.

W prognozie oddziaływania na środowisko, który jest wymogiem prawnym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wskazano, że część projektowanych terenów zajmuje zielen urządzone – Park Kopernika, skwer Pilsudskiego, skwer im. Jana Wyżykowskiego. Przez obszar opracowania przepływają potoki Baczyzna i Zimnica.** Do skutków negatywnych zaliczyć należy m. in. zmniejszenie areału tych terenów zieleni i innych terenów biologicznie czynnych. **Nie wskazano w nim ani natomiast jako terenów zieleni urządzonej działek o numerach: 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 położonych przy ul. Kopernika 11 i Odrodzenia, więc oznaczanie tego terenu jako teren zielony z zakazem zabudowy jest wadą prawną projektu.**

W projektowanym planie miejscowym nr 81, który obejmuje dotychczasowy MPZP nr 41, dla działki o nr 233/2 przeznaczonej pod **zabudowę mieszkaniowo - usługową** zmieniono przeznaczenie (6.M/U) na teren zieleni urządzonej (2.ZPU), co jest niezgodne z prognozą oddziaływania na środowisko oraz realizowanymi planami inwestycyjnymi posiadacza gruntu.



W projektowanym planie miejscowym nr 81, który obejmuje dotychczasowy MPZP nr 41, dla działki o nr **233/3** przeznaczonej pod usługi, na której znajduje się **osiem funkcjonujących garaży** (14.U) i częściowo jako teren zieleni urządzonej (4.ZP/U) w sąsiedztwie Pomnika Zbrodni Lubińskiej, zmieniono jej przeznaczenie na teren zieleni urządzonej (2.ZPU), co jest niezgodne z prognozą oddziaływania na środowisko oraz realizowanymi planami inwestycyjnymi posiadacza gruntu.

W projektowanym planie miejscowym nr 81, który obejmuje dotychczasowy MPZP nr 41, dla działki o nr **233/4** przeznaczonej pod usługi (14.U), na której znajdują się **budynek usługowy (była remiza strażacka)** wpisany do ewidencji zabytków zmieniono jej przeznaczenie na teren zieleni urządzonej (2.ZPU), co jest niezgodne z prognozą oddziaływania na środowisko oraz realizowanymi planami inwestycyjnymi posiadacza gruntu.

W projektowanym planie miejscowym nr 81, który obejmuje dotychczasowy MPZP nr 41, dla działki o nr **232/3**, na której znajdują się **budynek byłej gazowni** wskazano teren zieleni urządzonej (2.ZPU), co jest niezgodne z prognozą oddziaływania na środowisko oraz realizowanymi planami inwestycyjnymi posiadacza gruntu.

**Błąd formalny polega tu pominięciu faktu obecnego przeznaczenia tego terenu, który jest zabudowany i na którym planowana jest inwestycja.**

Dodatkowo należy dodać, że zgodnie z obecnie obowiązującym MPZP nr 41 od października 2020r. działki o numerach: 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 położonych przy ul. Kopernika 11 i Odrodzenia objęte są postępowaniem administracyjnym o uzyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu oraz garażem podziemnym wraz z miejscami postojowymi i małą architekturą.

Ponadto dodać należy także, że dla terenu po byłej gazowni przy ul. Odrodzenia sąsiadującej z projektowaną inwestycją nie zmieniono dotychczasowej funkcji mieszkaniowo-usługowej, której właścicielem od niedawna jest firma deweloperska, co współgra z planowaną inwestycją. Dlatego wnioskuję dla działek o numerach: 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 jako podstawowe przeznaczenie terenu: mieszkaniowo - usługowe zgodnie z zapisami § 34 nowo projektowanego MPZP 81, tak jak było to dotychczas.

Po zagospodarowaniu terenu i wybudowaniu ciekawego architektonicznie i funkcjonalnie budynku mieszkalnego **wpływy podatkowe za nieruchomości do miasta będą wyższe, jak od terenu zieleni.** Zaś planowany zakaz zabudowy kubaturowej spowoduje niższe podatki i pustą niezagospodarowaną przestrzeń.

**Teren obecnie inwestycyjny z dużym potencjałem wskutek błędów prawnych, formalnych, lub też nieprzychylności urzędu jeżeli zostanie zmieniony na nieinwestycyjny wobec czego wyrażam stanowczy sprzeciw.**

"W przypadku odstąpienia od sporządzenia MPZP będącego przedmiotem niniejszej prognozy, teren opracowania zostanie zagospodarowany na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina. W planach tych zachowuje się istniejące zagospodarowanie. Większość terenów przeznacza się pod zainwestowanie związane z zabudową mieszkaniową oraz usługową. Skutki realizacji obowiązującego planu miejscowego będą zbliżone do opisywanych w niniejszym opracowaniu" - cytata z prognozy oddziaływania na środowisko.

**Dodatkowo działania planistyczne naruszają przepisy prawa właściciela do swobodnego zarządzania nieruchomością, którą nabył w celach inwestycyjnych i tak drastyczna kolejna zmiana (wcześniej również teren od ul. Odrodzenia zmieniono na zieleni urządzonej bez naprawienia szkody jego właścicielowi) czyni ją nieinwestycyjną i kosztowną bez szans na zmianę prawa użytkownika wieczystego na prawo własności zaś urząd naraża na utratę zysków z podatków oraz koszty procesowe i odszkodowawcze wyrządzone jego właścicielowi.**



## **INNE UWAGI do MPZP:**

### **2. ROZDZIAŁ II. PRZEPISY OGÓLNE. W §4 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego pkt.2 zmiana zapisu na:**

Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, dojazdów, ciągów rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej, podziemnych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu.

### **3. W celu uniknięcia ewentualnych sporów związanych z zapisem w §4 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego pkt 8 zmiana zapisu na:**

"W przypadkach, kiedy na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy od ulic miejskich, zabudowę od tych ulic należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi"

wnoszę o wskazanie tych ulic miejskich na rysunku planu

### **3. W celu uniknięcia ewentualnych sporów związanych z rozpatrywaniem wniosków o pozwolenie na budowę przed zmianą planu z zapisem w §4 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego pkt 9 zmiana zapisu na:**

9. Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej, z wyłączeniem działek zabudowanych budynkami, które wchodzą w skład inwestycji przed zmianą planu objętej projektem budowlanym zgodnym z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie którego toczy się postępowanie administracyjne

### **4. W celu uniknięcia ograniczeń związanych z zapewnieniem miejsc do parkowania proponuję zapis §14 Warunki i zasady obsługi, co jest zgodne ze studium z 2018 r. w zakresie komunikacji pkt o treści:**

5. Minimalna liczba miejsc do parkowania dla nowoprojektowanej zabudowy:

1) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 1 mieszkanie w granicach terenu inwestycji;

5. W prognozie oddziaływania na środowisko brakuje daty wykonania opracowania oraz daty studium w literaturze (ostatnia strona opracowania).

6. Brakuje informacji o podmiocie wykonującym opracowanie projektu planu zagospodarowania przestrzennego. Brak danych autora opracowania w projekcie MPZP 81, co czyni dokument niewiarygodnym i niezgodnym z przepisami prawa.

7. Zarzucam brak transparentności ogłoszenia polegającego na ukryciu przed opinią publiczną zmiany projektu planu nr 41 pod numerem 81, co jest w sprzeczności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku pod groźbą wszelkiej odpowiedzialności wszystkich osób i instytucji odpowiedzialnych za naruszenia przepisów prawa podczas opracowywania MPZP nr 8**

*podpis osoby wnoszącej uwagę*

