

Oleśnica, dnia 16 stycznia 2024 r.

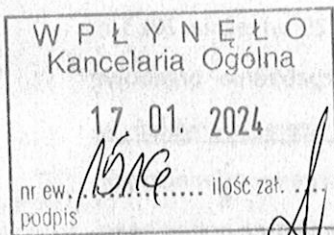


adres do korespondencji:

j. w.



Rada Miasta Lubin



GG

PETYCJA

dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 81 miasta Lubina

W związku z podjęciem 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- Małomice”, na podstawie art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach wnoszę o odstąpienie od dalszego procedowania projektu w części

AR
19.01.24
J. Mike
pr.ref

dotyczącej terenu objętego działkami ewidencyjnymi nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3, obręb 5, lub wstrzymanie procedury w części dotyczącej tych działek do czasu uzyskania przeze mnie prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami. Ewentualnie wnoszę aby Rada Miasta Lubin rozstrzygając o nieuwzględnionych przez Prezydenta uwagach, uznała moje uwagi za zasadne.

Aktualnie przed Starostą Lubińskim toczy się postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami. Wniosek w tej sprawie został przeze mnie złożony w dniu 8 września 2021 r. Decyzją z dnia z dnia 17 sierpnia 2022 r. Starostwa Lubiński odmówił zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego. Na skutek złożonego odwołania Wojewoda Dolnośląski w dniu 29 września 2023 r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu decyzji Wojewoda Dolnośląski wykazał szereg uchybień w postępowaniu prowadzonym przez Starostę Lubińskiego. Stwierdził, że „organy administracji architektoniczno-budowlanej nie mają kompetencji by nakładać na inwestora obowiązek ponownego uzgadniania zamiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego”, w związku z tym organ „nie był uprawniony do nałożenia (...) na inwestora obowiązku uzgodnienia z zarządcą drogi obsługi komunikacyjnej projektowanej inwestycji”. Wojewoda Dolnośląski stwierdził ponadto, że Starosta Lubiński bez podstawy prawnej nakładał kolejne obowiązki w zakresie uzupełniania wniosku o wydanie pozwolenia. To przyczyniło się także do przewlekłego prowadzenia postępowania.

Choć Starosta Lubiński prowadził postępowanie przez blisko rok czasu, w efekcie wydał decyzję wadliwą, którą organ wyższej instancji uchylił. Postępowanie toczy się od początku, choć ja jako inwestor, nie ponoszę za to odpowiedzialności, co zostało potwierdzone w decyzji Wojewody. Nie powinienem być zatem obarczany negatywnymi konsekwencjami działań lub zaniechań organów władzy publicznej, które w myśl zasady wyrażonej w art. 8 Kodeksu postępowania administracyjnego są zobowiązane są działać w taki sposób, aby pogłębiać zaufanie obywateli.

W petycji z dnia 6 kwietnia 2023 r. podnosiłem szereg uchybień w zakresie naruszenia zasad i trybu sporządzania wskazanego na wstępie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (kopia petycji w załączeniu). Przeważająca w toku jej rozpatrywania opinia prawna nie odnosi się jednak do podnoszonych uchybień dotyczących naruszenia zasad i trybu sporządzania planu.

Szczegółowo wykazałem tam w jaki sposób projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego narusza obowiązujące przepisy, w szczególności art. 6 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ewidentnie zostają przekroczone granice przysługującego gminie władztwa planistycznego i nadmierne ograniczenie

uprawnień związanych z prawem użytkowania wieczystego działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3, obręb 5, położonych na terenie objętym planem. Poprzez wyznaczenie przeznaczenia, które uniemożliwia mi jakiegokolwiek zagospodarowanie nieruchomości, w tym realizację jakiegokolwiek nowej zabudowy na terenie nieruchomości, istotnie ograniczają przysługujące mi prawa związane z użytkowaniem wieczystym gruntu.

Zgodnie z art. 36 ust.1 u.p.z.p., „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. 37¹ 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. W doktrynie i judykaturze podkreśla się, że pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Tymczasem podjąłem już konkretne działania faktyczne i prawne zmierzające do pozyskania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami. Nadto dysponuję operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę, który wartość rynkową po zakończeniu procesu inwestycyjnego szacuje na kwotę 23 miliony złotych.

Jest to zatem minimalna wysokość szkody jaka wystąpi po stronie Miasta Lubin na skutek uchwalenia miejscowego planu w kształcie proponowanym przez Prezydent Miasta. Czy Państwo Radni przyjmują na siebie odpowiedzialność wydatkowania przez Miasto takiej kwoty?

Za uwzględnieniem przedmiotowej petycji przemawia także inny aspekt ekonomiczny, zainwestowanie tego terenu pod zabudowę mieszkaniowo- usługową będzie generowało dla Gminy większe dochody z tytułu podatków.

Wyłączenie terenu działek ewidencyjnych nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3, obręb 5, z dalszej procedury planistycznej jest zatem w interesie Miasta Lubin.

Chcąc wykluczyć wątpliwości Państwa Radnych wskazuję jednocześnie na możliwości w zakresie etapowania procedury planistycznej.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę planistyczną otwiera podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu (ust. 2). Uchwała taka powoduje wszczęcie procedury planistycznej i jednocześnie określa terytorialne granice zamierzonych działań planistycznych. Jak się wskazuje w orzecznictwie uchwała ta ma charakter wewnętrzny i wiąże tylko organ wykonawczy gminy, który jest zobowiązany do podjęcia dalszych działań zmierzających do uchwalenia planu. Wprawdzie powołany 14 ust. 1 ustawy wskazuje, że uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmowana jest w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, to jednak dokonanie wiążących ustaleń w tym zakresie następuje dopiero w uchwale o planie miejscowym. Konsekwencją podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego jest wyłącznie rozpoczęcie procedury związanej z powstaniem tego planu i określenie granic obszaru nim objętego. **Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje ograniczeń w zakresie uchwalania częściowego planu miejscowego.** Wobec tego brak jest ustawowych przesłanek uniemożliwiających radzie gminy podjęcie uchwały przewidującej możliwość uchwalenia częściowego planu miejscowego dla mniejszych terenów, mieszczących się jednak w granicach określonych w pierwotnej uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego lub też wyłączenia określonych terenów.

Zgodnie z art. 19 ust.1 w/w ustawy, jeśli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w planie miejscowym, czynności, o których mowa w art. 17 ustawy, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu objęta zmianą (art. 19 ust. 2). Z poglądem tym koresponduje aktualne orzecznictwo m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 sierpnia 2018 r., sygn. akt II OSK 1444/18, w którym wyjaśniono, że ponowienie procedury planistycznej jest konieczne, jeżeli w toku procedury planistycznej nastąpi istotna zmiana treści planu, w szczególności zmiana w zakresie obowiązkowych elementów planu określonych w art. 15 ust. 2 ustawy, np. zmiana przeznaczenia terenu. **Co do zasady zmniejszenie granic planu przyjętych w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego**

planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi zmiany w planie skutkującej koniecznością ponawiania całej procedury planistycznej dla terenu pomniejszonego. Może to być konieczne wyłącznie w sytuacji, gdy ustalenia planu co do części terenu wyłączonej z procedury były w sposób istotny i nierozdzielny powiązane z ustaleniami planu co do pozostałego terenu. Jednak w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia z takim przypadkiem.

Co istotne, w orzecznictwie sądów administracyjnych dopuszcza się także tzw. etapowanie planu, tj. prowadzenie procedur planistycznych częściowo odrębnie dla różnych części terenu objętego planem (wyrok NSA z 10 października 2014 r., sygn. akt II OSK 802/13). Wskazuje się, że ustawa nie określa zasad i trybu takiego etapowego opracowywania planu ani go nie zabrania, podkreślając, że „plan ostatecznie zatwierdza rada gminy, a zatwierdzając go uznaje przyjęte granice etapowania”. Jednocześnie wyłączenie danego terenu nie wstrzymuje gminy w prowadzeniu dalszej procedury co do pozostałej części planu. Podkreślany jest również fakt, że to do wyłącznej kompetencji rady gminy należy decyzja o zakresie granic procedowanego planu miejscowego (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Krakowie z dnia 10 lipca 2019 r., sygn. II SA/Kr 18/19).



załączniki:
1. petycja 2 dni 05.04.2023r.
2. uwagi 2 dni 05.04.2023r.

Lubin, dn.5.04.2023 r.

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-Małomice”, 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 „wyrysu 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/artukul/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 prowadawca 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/Gb 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 § 3 pkt 18 projektu uchwały wskazano wprost na treść „studium” z dnia 24 kwietnia 2018 r., zaś do projektu planu załączono jako część graficzną studium z dnia 23.08.2022 r.
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 2ZPU 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, dająca 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 2ZPU 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.
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 ogólnopolskiego, 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 wydanie 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. 37¹ 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 nieurządzonej nie rodzi żadnych obowiązków dla użytkownika wieczystego nieruchomości. Miasto nie ma żadnego wpływu i żadnych możliwości wymuszenia na użytkowniku 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 przetrzucenie 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) zostało naruszone efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni dla nowej zabudowy.

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.

Lubin, dn.5.04.2023 r.

PREZYDENT MIASTA LUBINA

UWAGA

**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81
miasta Lubina**

Wnoszę o następujące uwagi do projektu w/w uchwały:

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), dalej jako u.p.z.p., w związku z obwieszczeniem prezydenta Miasta Lubina z dnia 22 lutego 2023 r. o 2 wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 81 miasta Lubina składam uwagi do wyłożonego projektu, wnosząc jednocześnie o przeznaczenie w całości terenów działek 233/2, 233/3, 233/4 oraz 232/3, obręb 5 pod tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej o jakiej mowa w § 34 wyłożonego projektu.

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 projektu 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/artypul/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 § 3 pkt 18 projektu uchwały wskazano wprost na treść "studium" z dnia 24 kwietnia 2018 r., zaś do projektu planu załączono jako część graficzną studium z dnia 23.08.2022 r.
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 ZZPU 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, dająca 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.
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 ogólnopaństwowego, 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. 37¹ 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. Głośowne 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 nieurządzonej nie rodzi żadnych obowiązków dla użytkownika wieczystego nieruchomości. Miasto nie ma żadnego wpływu i żadnych możliwości wymuszenia na użytkowniku 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 przerzucenie 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) zostało naruszone efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni dla nowej zabudowy.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyłożonym do wglądu publicznego.

