

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE
z dnia.....**

w sprawie rozpatrzenia petycji

Na podstawie art. 18 pkt. 2 ust. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz.40 ze zm.) oraz art. 9 ust. 2, art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 870), **uchwala się, co następuje:**

§ 1

Nie uwzględnia się petycji Pani wniesionej dnia 2023r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Lubinie, którego zobowiązuje się do powiadomienia składającego petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Bogusława Potocka

UZASADNIENIE

Odpowiadając na petycję z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina Nr 81** informuję, że nie znaleziono podstaw do jej uwzględnienia i odstąpienia od sporządzenia planu nr 81.

Informuję, że zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), który ma zastosowanie do planu nr 81 w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), stanowiącym, że do spraw opracowania i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed wejściem w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Na obszarze miasta Lubina organem właściwym do sporządzenia projektu planu miejscowego jest Prezydent Miasta Lubina.

Odnosząc się szczegółowo do kwestii podniesionych w petycji wyjaśniam:

Planowane zmiany w przeznaczeniu terenu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., zwanego dalej Studium, w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleń urządzoną.

W §3 pkt 18 tekstu projektu planu miejscowego nr 81 nastąpiła omyłka pisarska poprzez wpisanie w definicji Studium uchwały Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. zamiast aktualnie obowiązującej uchwały Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., którą powołano na rysunku projektu planu nr 81. Omyłka przy uchwaleniu planu zostanie skorygowana. Rozpoczęcie prac nad projektem planu nr 81 nastąpiło w czasie, kiedy trwały już prace nad zmianą Studium. Organem sporządzającym obydwa dokumenty był Prezydent Miasta Lubina, w związku z czym Urząd Miejski koordynował prace nad planem nr 81 i nad zmianą Studium i przekazywał projektantom planu na bieżąco ustalenia projektu zmiany Studium, tak, aby projekt planu był finalnie zgodny z nowym Studium, dostosowany do Studium. Informacja o tym, że projekt planu sporządza się zgodnie z projektem zmiany Studium była zamieszczona w uzasadnieniu do projektu uchwały w wersji do opiniowania i uzgodnień. Nowe Studium obowiązywało już podczas pierwszego wyłożenia projektu planu – było ukształtowane i uchwalone. Nie nastąpiło zatem rażące naruszenie procedury sporządzenia planu.

W §37 projektu planu miejscowego nr 81 określono tylko jedno przeznaczenie podstawowe dla terenu ZZPU, a mianowicie – zieleń urządzoną. Usługi stanowią na tym terenie przeznaczenie uzupełniające. Symbol ZPU ma wskazać na to, że teren nie ma wyłącznie przeznaczenia na zieleń urządzoną, a respektowane jest istniejące, usługowe wykorzystanie terenu. Nie ma niezgodności z ustaleniami §3 pkt 6.

Liczba pojedyncza lub liczba mnoga użyte w określeniu granicy obszaru objętego planem w tekście oraz na rysunku projektu planu nie jest istotnym błędem. Oznaczenia te są zrozumiałe, niemniej przy uchwaleniu planu zostaną one ujednolicone.

W §4 ust. 2 projektu planu miejscowego nr 81 jednoznacznie określono w odniesieniu do parkingów, że ich realizacja na obszarze planu ma na celu zapewnienie możliwości funkcjonowania obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu. Dla terenu ZZPU przeznaczenie podstawowe to zieleń urządzona, jednakże jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono m.in. parking terenowy – wyłącznie w zakresie istniejącym w dniu wejścia w życie planu, co respektuje potrzeby wynikające z istniejącego, usługowego wykorzystania części tego terenu. Nie ma sprzeczności pomiędzy w/w ustaleniami planu.

„Akcent” to pojęcie powszechnie znane i zrozumiałe - oznacza m.in. podkreślenie, uwydatnienie czegoś lub element wyróżniający się, nadający całości określony charakter. Akcent architektoniczny, o którym mowa w ustaleniach projektu planu nr 81 odnosi się do formy architektonicznej projektowanej zabudowy i nie ma konieczności jego definiowania, ponieważ jest zrozumiałe, że chodzi o wyróżnienie, podkreślenie formy architektonicznej budynku.

Na terenie ZZPU nie wrysowano linii zabudowy, bowiem projekt planu nie przewiduje tam nowej zabudowy, a dopuszcza wyłącznie utrzymanie zabudowy istniejącej. Znajdujący się na tym terenie budynek wpisany do ewidencji zabytków (dawna remiza straży pożarnej) położony jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w związku z tym ustalenia §7 ust. 5 pkt 3 mówiące, że „nową zabudowę dopuszcza się w miejscu zabudowy historycznie istniejącej lub jako uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy” mają zastosowanie na terenie ZZPU tylko dla tego budynku – w przypadku jego zniszczenia (np. na skutek pożaru) dopuszczając nową zabudowę w miejscu zabudowy historycznej.

Ustalenia §13 ust. 4 pkt 4 oraz ust. 7 projektu planu miejscowego nr 81 dopuszczają stosowanie odnawialnych źródeł energii z urządzeń o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i spalarni odpadów oraz dopuszczają panele fotowoltaiczne wyłącznie na budynkach. Ustalenia §7 ust. 5 pkt 9 doprecyzowują, że w strefie ochrony konserwatorskiej B panele fotowoltaiczne nie mogą być sytuowane na eksponowanych elewacjach. Nie ma zakazu stosowania paneli, zatem nie ma sprzeczności ustaleń.

Nie ma uzasadnienia do zmniejszenia wysokości renty planistycznej na terenie ZZPU do 0,1% oraz do 5% na pozostałych terenach, ponieważ pozbawi to budżetu miasta dochodów z tytułu renty planistycznej w wysokości określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie maksimum 30% różnicy wartości nieruchomości (w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie uchwały).

Planowane zmiany w przeznaczeniu terenu działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r., w którym przedmiotowy teren ma ustalony kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który ma zastosowanie do planu nr 81 w brzmieniu dotychczasowym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), stanowiącym, że do spraw opracowania i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed wejściem w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W stosunku do obowiązującego planu nr 41 ograniczono możliwość powstania nowej zabudowy tylko na części działki nr 233/2 (symbol w planie 6.M/U). Na pozostałym terenie, plan nr 41 określa przeznaczenie na zieleni urządzonej – teren wzdłuż potoku Baczyna (symbol 9.ZP), usługi (symbol 14.U) oraz tereny zieleni urządzonej towarzyszące usługom (symbol 4.ZP/U). Nie przewiduje się zatem radykalnej zmiany przeznaczenia całego w/w terenu. Prezydent Miasta Lubina w zarządzeniu z dnia 14 lutego 2023 r., dotyczącym rozstrzygnięcia uwag do projektu planu nr 81 po pierwszym jego wyłożeniu do publicznego wglądu wskazał, że skoro dysponent terenu jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla planowanej na tym terenie inwestycji mieszkaniowo-usługowej, to w przypadku uzyskania pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu nr 81, inwestycja ta może być realizowana zgodnie z prawem w oparciu o to pozwolenie, zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nr 81 został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2023 r. do 23 marca 2023 r. Od czasu sygnalizacji o procedowaniu pozwolenia na budowę od czasu sygnalizacji o procedowaniu pozwolenia na budowę (uwaga z dnia 1 lutego 2023 r.) do dnia złożenia niniejszej petycji (6 kwietnia 2023 r.) minęły ponad dwa miesiące, w ciągu których organ administracji architektoniczno-budowlanej mógł wydać pozwolenie na budowę. Inwestor miał zatem czas na zakończenie formalności związanych z pozwoleniem na budowę w oparciu o nadal obowiązujący plan nr 41. Podkreślić również należy, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których plan miejscowy przeznaczenie zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania,

zgodnego z planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W przypadku działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 nie określono w projekcie planu nr 81 sposobu ich tymczasowego zagospodarowania.

Uzasadnienie do uchwały nie stanowi ustaleń planu. W uzasadnieniu nie ma obowiązku szczegółowego odniesienia się do wpływów i ewentualnych strat w budżecie miasta. Na skutek uchwalenia planu nr 81 możliwy jest wpływ dochodów do budżetu miejskiego z tytułu wprowadzenia nowych terenów pod zabudowę na części obszaru planu. Prawo własności zostało uwzględnione – dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu ZZPU na usługi w istniejących obiektach, utrzymanie parkingów i realizację ogródków kawiarnianych i restauracyjnych. Jak wcześniej wskazano, w stosunku do obowiązującego planu nr 41 ograniczono możliwość powstania nowej zabudowy tylko na części działki nr 233/2 (symbol w planie 6.M/U). Na pozostałym terenie, którego dotyczy petycja plan nr 41 określa przeznaczenie na zieleni urządzonej – teren wzdłuż potoku Baczyzna (symbol 9.ZP), usługi (symbol 14.U) oraz tereny zieleni urządzonej towarzyszące usługom (symbol 4.ZP/U). Wprowadzone w projekcie planu nr 81 ograniczenie możliwości zabudowy w sąsiedztwie potoku Baczyzna, wpłynie korzystnie na klimat w mieście. Projekt planu przewiduje na terenie ZZP minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni terenu, co jest korzystne dla środowiska, bez względu na to, czy władający terenem wykona nasadzenia roślin, czy nie. Jak wyżej wspomniano, w uzasadnieniu do projektu uchwały była informacja o trwającej zmianie Studium i dostosowaniu się projektu planu do tworzonego dokumentu. Ponadto, w trakcie dwóch wyłożeń projektu planu zaktualizowane Studium już obowiązywało. To, że rozstrzygnięcie uwag przez Prezydenta Miasta Lubina z dnia 14 lutego 2023 r. zamieszczono na BIPie w dniu 10 marca 2023 r. nie jest aż tak istotne, bowiem osoby wnoszące uwagi otrzymały wcześniej kopię rozstrzygnięcia pocztą.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione w projekcie planu na terenie ZZPU.

Kwestie ewentualnych odszkodowań na skutek uchwalenia planu nr 81 zostaną przedstawione Radzie Miejskiej w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu nr 81, sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Podkreślić należy, że w stosunku do obowiązującego planu nr 41 ograniczono możliwość powstania nowej zabudowy tylko na części działki nr 233/2 (symbol w planie)