

Lubin, dnia 1 lipca 2024r.

dot. OR.0050. 172 .2024

RADA MIEJSKA
w Lubinie

01.07.2024

Ks. Płynieć
01.07.2024

Pan

Tomasz Górzyński

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Lubinie

24.0006.28.2024

Działając w oparciu o art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r.

o samorządzie gminnym, § 19 ust. 1 pkt. 2) Statutu Miasta Lubina, niniejszym wnoszę
do Rady Miejskiej nw. projekt uchwały:

- **w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu oraz udzielenia odpowiedzi na skargę.**

PREZYDENT MIASTA

mgr Robert Raczynski

**UCHWAŁA nr/....../24
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE
z dnia ... lipca 2024 r.**

w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu oraz udzielenia odpowiedzi na skargę

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1634 ze zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Przekazuje się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę z dnia 21 czerwca 2024 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Lubinie – 24 czerwca 2024 r.) na uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie nr LVI/394/24 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81.
2. Udziela się odpowiedzi na skargę datowaną na dzień 21 czerwca 2024 r. doręczoną dnia 24 czerwca 2024 r., na uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie nr LVI/394/24 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 miasta Lubina.
3. Treść odpowiedzi na skargę stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Radca Prawny
Tomasz Wierczorek

Uzasadnienie

1. Rada Miejska w Lubinie podjęła w dniu 30 stycznia 2024 r. uchwałę nr LVI/394/24 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina nr 81.
2. W dniu 24 czerwca 2024 r. wpłynęła skarga na uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie, o której mowa w pkt. 1 powyżej.
3. Zgodnie z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi organ, którego działalność jest przedmiotem skargi, przekazuje skargę sądowi wraz z kompletnymi i uporządkowanymi aktami sprawy i odpowiedzią na skargę.
4. Z uwagi na powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest niezbędne w celu wypełnienia obowiązku nałożonego na organ gminy ustawą, o której mowa w pkt. 3 powyżej.

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Lubinie nr
z dnia r.

Lubin, dnia07.2024r.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY
we Wrocławiu
ul. Św. Mikołaja 78-79
50-126 Wrocław

Organ skarżony: Rada Miejska w Lubinie
ul. Kilińskiego 10, 59-300 Lubin

Skarżący:

reprezentowany przez
pełnomocnika – radcę prawnego
Kancelaria Radcy Prawnego

Zgodnie z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi przekazuję skargę _____ z dnia 21 czerwca 2024 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Lubinie – 24 czerwca 2024 r.) na uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie nr LVI/394/24 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 miasta Lubina **wraz z aktami sprawy i odpowiedzią na skargę.**

Odpowiedź na skargę

Odpowiadając na złożoną przez _____ zwanego dalej Skarżącym, skargę z dnia 21 czerwca 2024 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Lubinie – 24 czerwca 2024 r.) na uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie nr LVI/394/24 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81, wnoszę o oddalenie skargi w całości jako bezzasadnej.

Odnosząc się do skargi Skarżącego z dnia 21 czerwca 2024 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Lubinie – 24 czerwca 2024 r.) na uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie nr LVI/394/24 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 wskazać należy, że nie znaleziono podstaw do jej uwzględnienia przez Radę Miejską w Lubinie.

Uzasadnienie

Skarżący wskazuje w wniesionej skardze, że w planie miejscowym nr 81 nastąpiło:

1. Naruszenie przepisów art. 1 ust. 2 pkt 3,7 oraz art. 3 ust. 1 i art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej uopizp, w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) oraz art. 140 i art. 233 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.), poprzez przekroczenie władztwa planistycznego Gminy co nieuzasadnionej i nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności i użytkowania wieczystego Skarżącego, co uniemożliwia realizację na jego nieruchomości jakiejkolwiek inwestycji.
2. Naruszenie przepisów art. 17 ust. 5 uopizp poprzez dołączenie do projektu planu nierzetelnej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, której treść nie odzwierciedla rzeczywistych skutków finansowych uchwalenia planu, w związku z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), polegające na sporządzeniu prognozy w sposób nierzetelny, z istotnymi brakami.
3. Naruszenie przepisów art. 9 ust. 4 uopizp, w związku z art. 15 ust. 1 i w związku z art. 20 ust. 1 uopizp w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. poprzez naruszenie zasad sporządzania mpzp ze względu na niezgodność jego ustaleń z ustaleniami Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy, polegającym na przeznaczeniu działek nr 233/2, 233/3, 233/4 oraz 232/3 położonych w obrębie 5 miasta Lubina na zieleni urządzonej, podczas gdy w Studium przewiduje się tam tereny zieleni urządzonej rozumianej jako tereny przestrzeni publicznej.
4. Naruszenie przepisów art. 17 pkt 6 uopizp, w związku z art. 19 ust. 1 uopizp w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. poprzez naruszenie trybu sporządzania mpzp, polegające na braku ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, wynikającym ze zmian wprowadzonych do projektu mpzp.
5. Naruszenie przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 uopizp ze względu na brak na rysunku mpzp historycznej linii zabudowy w odniesieniu do działki 233/4 miasta Lubina.
6. Naruszenie przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 uopizp w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 uopizp, w związku z §4 pkt 1 i 2 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającym na wprowadzeniu ustaleń wzajemnie się wykluczających.
7. Naruszenie art. 7 i art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz §6 w związku z §143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 283) poprzez użycie w treści zaskarżonej uchwały pojęć nieostrych, podczas gdy przepisy uchwały redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nim norm wyrażały intencje prawodawcy.

8. Naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieprzedstawienie w uzasadnieniu do uchwały w sposób należyty i wyczerpujący przesłanek podjęcia uchwały.
9. Naruszenie przepisów art. 1 ust. 2 pkt 12 uopizp przez niezachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, polegające na procedowaniu planu w oparciu o różne wersje Studium oraz nieterminowej publikacji dokumentacji planistycznej.

Odnosząc się szczegółowo do podniesionych w skardze zarzutów w pierwszej kolejności wskazać należy, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 41 (obowiązującym przed wejściem w życie planu nr 81) nieruchomość Skarżącego, stanowiąca działki nr 233/2, 233/3, 233/4 oraz 232/3, o łącznej powierzchni 0,6169 ha, położona w obrębie geodezyjnym nr 5 miasta Lubina, znajdowała się na obszarze przeznaczonym na:

- zabudowę mieszkaniowo-usługową na części działki nr 233/2 (symbol 6.M/U)
- zieleń urządzoną – teren wzdłuż potoku Baczyna na pozostałej części działki nr 233/2 (symbol 9.ZP),
- usługi na część działek nr 233/3 i 233/4 (symbol 14.U),
- tereny zieleni urządzonej towarzyszące usługom na pozostałym terenie (symbol 4.ZP/U).

W planie nr 81 przedmiotowy teren został przeznaczony na zieleń urządzoną i usługi (symbol w planie nr 81 – 2ZPU), a zatem w stosunku do obowiązującego wcześniej na tym obszarze planu nr 41 miasta Lubina nastąpiła zmiana przeznaczenia tylko części działki nr 233/2 (o powierzchni ok. 0,21 ha), położonej w granicach terenu oznaczonego w planie nr 41 symbolem 6.M/U z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zieleń urządzoną i usługi, przy czym zmiana ta wyniknęła wprost ze zmian wprowadzonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonym w dniu 23 sierpnia 2022 r.

Pozostałe przeznaczenie nieruchomości Skarżącego nie uległo ograniczeniu.

W okolicznościach sprawy pokreślenia wymaga, że ograniczenie w zakresie korzystania z prawa własności przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występuje często oraz może być konieczne oraz uzasadnione. Podstawowym instrumentem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy jest bowiem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustalanie natomiast przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w oparciu o zespół uprawnień jakimi dysponuje gmina w procedurze planistycznej należy do zadań własnych gminy. Wykonywanie tych zadań zwykło się określać mianem władztwa planistycznego. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ingerują w prawo własności i kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustalenia niniejsze decydują m.in. o przeznaczeniu terenu, sposobie jego zagospodarowania, warunkach zabudowy, czy rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego na gruntach prywatnych. Konglomerat tych uwarunkowań bezpośrednio ingeruje w prawo własności. Ingerencja taka jest dopuszczalna, o ile nie narusza istoty prawa własności, a ograniczenia są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Co oczywiste także, nie każde, wynikające z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, naruszenie indywidualnego interesu prawnego jest tożsame z przekroczeniem władztwa planistycznego, a więc dokonane z istotnym naruszeniem zasad uchwalania planu. Ochrona interesu indywidualnego właściciela nieruchomości nie ma i nie może mieć charakteru bezwzględneho, tj. zakazującego wszelkiej ingerencji wobec tej nieruchomości, gdyż w takim wypadku jednostki samorządu terytorialnego nie mogłyby planować i kształtować

zagospodarowania przestrzennego. Ingerencja w prawo własności poprzez uchwalenie miejscowego planu jest przewidziana w systemie obowiązującego prawa. Ani ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też żaden inny akt, nie daje szczególnej ochrony interesowi indywidualnemu, ani nie preferuje interesu publicznego. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wpływają na sposób wykonywania prawa własności. Ustalając bowiem przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, przesądzają o zakresie możliwych sposobów wykorzystania przedmiotu własności. Ingerencja w prawo do swobodnego korzystania z nieruchomości jest dopuszczalna, gdy następuje w granicach przysługującego gminie wymienionego władztwa planistycznego. Prawo własności, chronione na mocy art. 21 Konstytucji RP, nie jest prawem bezwzględnym i może podlegać ograniczeniom. Granice prawa własności określają ustawy, w tym właśnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym miejscu należy podnieść szczególne znaczenie obszaru planu nr 81, który obejmuje historyczne centrum Lubina, a w jego granicach znajdują się najcenniejsze zabytki miasta (m. in.: pozostałości historycznego układu urbanistycznego, fragmenty murów miejskich., rynek – teren 4KDP i 1UC, ratusz - teren 1U, XV-wieczny kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wraz z dzwonnica na terenie 1UK, neogotycki kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, z początku XX wieku na terenie 10U, dawna remiza strażacka na terenie 2ZPU), a także budynki usług publicznych (m.in. sąd, urzędy), obiekty kultury, usługi oświaty, usługi wielkopowierzchniowe (galeria handlowa Cuprum Arena). Część terenów zajmuje zieleń urządzona – Park Kopernika, skwer Piłsudskiego, skwer im. Jana Wyżykowskiego. Przez obszar opracowania przepływają potoki Baczyna i Zimnica. Planem nr 81 objęto teren o powierzchni około 33,51 ha. Dla większości tego obszaru w dacie przystąpienia do sporządzenia planu nr 81 obowiązywał plan miejscowy nr 41 uchwalony przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr V/21/07 z dnia 18 stycznia 2007 r. Częściowo teren objęty był planem miejscowym nr 52 uchwalonym przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XLIII/231/13 z dnia 22 października 2013r. Pozostała, nieznaczna część terenu nie posiadała obowiązującego planu miejscowego.

Sporządzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego miało istotne znaczenie dla ochrony wartości kulturowych obszaru i dla stworzenia warunków do jego zagospodarowania w oparciu o aktualne przepisy i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, które w momencie przystąpienia do planu nr 81 było już w trakcie zmiany. Celem było także pełne pokrycie obszaru ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak wykazano wyżej sporządzenie planu nr 81 nie dotyczyło wyłącznie nieruchomości Skarżącego, a także za podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego opracowania nie stały jakiegokolwiek względy personalne. W przypadku sporządzania planu nr 81 miały zastosowanie przepisy 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), które stanowią, 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. Zatem zastosowanie miał przepis art. 9 ust. 4 uopizp, który stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ograniczenia wprowadzone na części nieruchomości Skarżącego wyniknęły wprost ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, uchwalonej w dniu 23 sierpnia 2022 r. Dlatego też organy Gminy Miejskiej Lubin nie przekroczyły władztwa planistycznego ustalonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podejmując decyzję o wycofaniu z części nieruchomości Skarżącego możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co wyniknęło ze zmiany Studium, uchwalonej w trakcie sporządzania planu.

Wskazać należy, że rozpoczęcie opracowania planu nr 81 nastąpiło na podstawie uchwały nr XXX/212/21 Rady Miejskiej w Lubinie 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 Lubieńskiej, południowo-zachodnią granicą pasa drogowego Alei Niepodległości od Ronda im. Ofiar Zbrodni Lubieńskiej 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”.

W analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 miasta Lubina określono, że obszar objęty planem zostanie dostosowany do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina, ustalenia dla terenów objętych planem nr 41 zostaną dostosowane do aktualnych przepisów prawa oraz, że sporządzenie planu pozwoli na objęcie planem terenów położonych w ścisłym centrum miasta nie posiadających obecnie planu miejscowego. Przypomnieć należy, że w momencie przystąpienia do planu nr 81 uchwałą z dnia 23 listopada 2021 r. Studium było już w trakcie zmiany na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 27 października 2020 r. (Radni mieli zatem pełną świadomość o przeprowadzanej zmianie Studium), a zatem opracowanie zmiany Studium trwało już ponad rok. Tak więc uwzględniając przeciętny czas opracowania zmiany studium (ok. 2 lata) oraz przeciętny czas opracowania planu miejscowego (ok. roku), zobowiązanie dostosowania ustaleń planu do Studium należało rozumieć jako dostosowanie do zmienionego Studium. W praktyce opracowanie zmian studium i planów miejscowych może przebiegać prawie równolegle, ale ważne jest, aby uchwalenie planu nastąpiło dopiero po uchwaleniu zmiany studium. Podkreślić należy też, że w analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu nr 81 przywołano ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonego uchwałą Nr IX/89/15 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 8 września 2015r. wraz ze zmianą Studium, uchwaloną uchwałą Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018r. dlatego, że uchwała intencyjna o przystąpieniu do planu nr 81 została podjęta kiedy jeszcze obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina z dnia 24 kwietnia 2018 r.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. dla obszaru objętego planem nr 81:

1. Tereny infrastruktury społecznej:

Teren usług - oznaczony na rysunku studium symbolem - U

Tereny ważniejszych usług centrotwórczych w tym podstawowych i ponadpodstawowych na wydzielonych działkach (oświaty i wychowania, zdrowia, kultury, administracji w tym administracji kopalnianej i łączności, działalności finansowej, obsługi turystyki, handlu, gastronomii, rzemiosła i inne) wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Teren zieleni parkowej i zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku studium symbolem - **ZP**

Tereny parków i zieleni urządzonej wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni parkowej,*
- 2) dopuszcza się pojedyncze uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające zagospodarowania terenu (gastronomia, boiska do gier, place zabaw, obiekty małej architektury),*
- 3) dla terenu zlokalizowanego pomiędzy terenami kolej, ul. Skłodowskiej oraz łącznikiem ul. Skłodowskiej i drogi krajowej nr 3 dopuszcza się lokalizację przystanku komunikacji kolejowej,*
- 4) nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla ludności.*

2. Tereny rozwoju aktywności gospodarczej

Teren centrum usług „Stare Miasto” - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UCS**

Tereny centrum usług ogólnomiejskich „Stare Miasto” wraz z zabudową mieszkaniową, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Teren centrum usługowo-mieszkaniowe „Śródmieście” - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UC**

Tereny centrum usług ogólnomiejskich „Śródmieście” wraz z zabudową mieszkaniową, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - oznaczony na rysunku studium symbolem - **UH**

Tereny usług wielkohandlowych oraz innych usług i działalności produkcyjnych, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

3. Tereny środowiska przyrodniczego

Teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku studium symbolem - **WS**

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały) pozostałych cieków wodnych oraz wód stojących.

4. Tereny komunikacji

Istniejące i projektowane drogi i ulice zbiorcze - oznaczone na rysunku studium symbolem - **Z**

Istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice lokalne - oznaczone na rysunku studium symbolem - **L**.

Wyjaśnić należy, że także z przytoczonych powyżej ustaleń Studium (uchwalonego dnia 24 kwietnia 2018 r.) dla **Terenu centrum usługowo-mieszkaniowego „Śródmieście”** o symbolu UC nie wynika jednoznacznie, że nowym planie przeznaczenie wszystkich terenów na tym obszarze będzie mieszkaniowe lub usługowe, ponieważ Studium dopuszczało również niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, parkingi, place manewrowe oraz zielenią urządzoną. Nie ma żadnych podstaw, aby poprzez przywołanie w analizie zasadności przystąpienia do planu nr 81 (z dnia 23 listopada 2021 r.) Studium uchwalonego dnia 24 kwietnia 2018 r. odnosić wrażenie, że plan nr 81 ma utrzymać dotychczasowe przeznaczenie terenu, tym bardziej, że jak już wielokrotnie wskazano zmiana Studium była w toku w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie Nr XX/146/20 z dnia 27 października 2020 r.

Odnosząc się do zarzucanej przez Skarżącego braku możliwości realizacji jakichkolwiek inwestycji przytoczyć należy ustalenia dla nieruchomości Skarżącego w obowiązującym przed wejściem w życie planu nr 81 planie nr 41, jak też, następnie - w obecnie obowiązującym planie nr 81.

Ustalenia tekstu planu nr 41 dla nieruchomości Skarżącego:

- Dla części działki nr 233/2 o symbolu 6.M/U:

„§13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.M/U** do **9.M/U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami;
 - b) usługi: finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa ludności, obsługa firm, kultura, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zielen publiczna urządzona,
 - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo – jezdne,
 - c) parkingi, zespoły garaży,
 - d) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) historyczna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 9.M/U:
 - a) dopuszcza się nadwieszenie nowej zabudowy wzdłuż ul. Piastowskiej, powyżej pierwszej kondygnacji nawiązującej do linii nadwieszenia budynku znajdującego się na skrzyżowaniu zbiegu ul. Mieszka i Piastowskiej,
 - b) dla obsługi zabudowy powstałej w wyniku nadwieszenia dopuszcza się lokalizację schodów w terenie KD-J (ulica Piastowska);
 - 4) ustala się wskaźnik zabudowy terenów:
 - a) o maksymalnej wartości 0,6 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.M/U, 4.M/U, 6.M/U oraz 9.M/U,
 - b) o maksymalnej wartości 0,75 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.M/U, 3.M/U, 5.M/U, 7.M/U oraz 8.M/U;
 - 5) wysokość nowoprojektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji, maksymalna wysokość budynków do 12,60 m,
 - b) minimalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 3 kondygnacje, minimalna wysokość budynków 10 m,
 - c) maksymalna wysokość dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej do 4 kondygnacji, maksymalna wysokość budynków do 12,60 m,
 - d) minimalna wysokość dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 2 kondygnacje, minimalna wysokość budynków 10 m;
 - 6) dla budynków istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, przekraczających liczbę kondygnacji określoną w pkt 5, lit. a, w przypadku ich remontu lub przebudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości;
 - 1) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie historycznych linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się remont,

- b) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy zaleca się zastosować się do historycznej linii zabudowy;
- 2) zaleca się wyeliminowanie obiektów dysharmonizujących;
 - 3) w przypadku budynków silnie zdekapitalizowanych zaleca się wyburzenie obiektów i wprowadzenie na to miejsce nowoczesnej zabudowy wielorodzinnej;
 - 4) dopuszcza się budowę zespołu parkingów podziemnych;
 - 5) dopuszcza się wbudowanie obiektów technicznych w obiekty trwałe;
 - 6) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych o charakterze usługowym;
 - 7) ustala się komponowanie zespołów budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- dopuszcza się scalenie i ponowny podział nieruchomości;
 - dla poszczególnych zespołów ustala się stosowanie jednolitych elementów małej architektury;
 - obowiązek zazielenienia terenów nie zabudowanych;
 - w przypadku realizacji usług ustala się wydzielanie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- 1) dla terenu 1.M/U obsługa z ulicy 1.KDW;
 - 2) dla terenu 2.M/U obsługa z ulicy 1.KDW, 2.KD-D;
 - 3) dla terenu 3.M/U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 1.KDW;
 - 4) dla terenu 4.M/U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J;
 - 5) dla terenu 5.M/U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 2.KDW, 3.KD-D;
 - 6) dla terenu 6.M/U obsługa z ulicy 6.KD-D, 4.KD-Z;
 - 7) dla terenu 7.M/U obsługa z ulicy 2.KD-D, 4.KD-D;
 - 8) dla terenu 8.M/U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 4.KD-D;
 - 9) dla terenu 9.M/U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 3.KDW, 3.KD-D."

- Dla (pozostałej) części działki nr 233/2 o symbolu 9.ZP:

„§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.ZP do 9.ZP** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zielen publiczna urządzona,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zielen izolacyjna,
 - b) wody o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym,
 - c) urządzenia wodne,
 - d) ulice wewnętrzne,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) zakazuje się wznoszenia, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust. 2, pkt 2 i pkt 3;
 - 2) dopuszcza się za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5.ZP i 6.ZP, lokalizację obiektów typu: place zabaw dla dzieci młodszych i starszych, zespoły boisk dla gier małych (siatkówka, koszykówka, tenis, piłka ręczna, badminton), ogród zimowy, altana, pergola, fontanna;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- α) organizacja imprez masowych na terenie 7.ZP;
 - β) obowiązek urządzenia alejek, ścieżek pieszych;
 - γ) obowiązek starannego kształtowania elementów małej architektury i oświetlenia;
 - δ) obowiązek całościowego opracowania projektu zagospodarowania z oświetleniem i małą architekturą.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- 5) dla terenu 1.ZP obsługa z terenu 3.KD-Z;
 - 6) dla terenu 2.ZP obsługa z ulicy 1.KDW, 3.KD-Z;
 - 7) dla terenu 3.ZP obsługa z ulicy 1.KD-D, 3.KD-D, z ul. Niepodległości;
 - 8) dla terenu 4.ZP obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 3.KDW, 3.KD-D, 1.KD-Z;
 - 9) dla terenu 5.ZP obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 5.KD-D, 3.KD-Z;
 - 10) dla terenu 6.ZP obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 3.KD-Z;
 - 11) dla terenu 7.ZP obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 3.KD-Z;
 - 12) dla terenu 8.ZP obsługa z ulicy 2.KD-Z, 3.KD-Z;
 - 13) dla terenu 9.ZP obsługa z ciągu pieszego 2.KD-P oraz ulicy ul. W. Sikorskiego."

- Dla części działek nr 233/3 i nr 233/4 o symbolu 14.U:

„§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.U, 6.U, 14.U, 17.U** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) administracja,
 - b) handel detaliczny,
 - c) gastronomia,
 - d) obsługa firm,
 - e) służba zdrowia,
 - f) turystyka,
 - g) finanse;
 - 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania dla terenów oznaczonych symbolami 5.U, 6.U, 17.U,
 - b) parkingi i garaże,
 - c) ulice wewnętrzne i place manewrowe,
 - d) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) historyczna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań powyżej pierwszej kondygnacji;
 - 3) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy do 4 kondygnacji, maksymalna wysokość budynków do 12,60 m;
 - 4) minimalna wysokość nowo projektowanej zabudowy nie może być mniejsza niż 2 kondygnacje, minimalna wysokość budynków 10 m;
 - 5) dla budynków istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, przekraczających liczbę kondygnacji określoną w pkt 3, w przypadku ich remontu lub przebudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości;
 - 6) ustala się stosować dachy strome, o kącie nachylenia 30°-55°, kryte dachówką (w kolorze naturalnym ceglastym lub czerwonym);
 - 7) ustala się komponowanie zespołów budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące

zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się scalenie i ponowny podział nieruchomości;
 - należy wydzielić w obrębie własności miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo;
 - obowiązek zazielenienia terenów niezabudowanych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- 1) dla terenu 5.U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 1.KDW;
 - 2) dla terenu 6.U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J oraz ulicy 1.KD-D;
 - 3) dla terenu 14.U obsługa z ciągu pieszego 2.KD-P;
 - 4) dla terenu 17.U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J."
- Dla pozostałej części działek nr 233/3 i nr 233/4 oraz dla działki nr 232/3 o symbolu 4.ZP/U:

„§ 31

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.ZP/U** do **7.ZP/U** ustala się następujące przeznaczenie:
 - podstawowe:
 - a) zieleń urządzona towarzysząca usługom,
 - b) ulice wewnętrzne i place manewrowe;
 - uzupełniające:
 - zieleń izolacyjna,
 - ulice wewnętrzne,
 - sieci i urządzenia infrastruktury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust. 2, pkt 2;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek urządzenia alejek, ścieżek pieszych;
 - 2) dla terenu 3.ZP/U dopuszcza się utworzenie placu bez elementów zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 3) dopuszcza się zlokalizowanie ulic wewnętrznych, służących do obsługi sąsiadujących terenów usługowych;
 - 4) obowiązek starannego kształtowania elementów małej architektury i oświetlenia;
 - 5) obowiązek całościowego opracowania projektu zagospodarowania z oświetleniem i małą architekturą.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu 1.ZP/U obsługa z terenu 3.KD-Z;
 - b) dla terenu 2.ZP/U obsługa z terenu 1.KS;
 - c) dla terenu 3.ZP/U obsługa z ulicy 1.KDW;
 - d) dla terenu 4.ZP/U obsługa z ulicy 3.KD-Z, 4.KD-Z;
 - e) dla terenu 5.ZP/U obsługa z ulicy 4.KD-D, 5.KD-D, 3.KD-Z;
 - f) dla terenu 6.ZP/U obsługa z ciągu pieszo-jezdnego KD-J;
 - g) dla terenu 7.ZP/U obsługa z terenu 18.U."

W tym miejscu należy przypomnieć ponownie, że w dniu 23 sierpnia 2022 r. Rada Miejska w Lubinie uchwaliła zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina. W nowym dokumencie polityki przestrzennej Gminy Miejskiej

Lubin omawiany obszar oznaczono symbolem **ZP**. Przypomnieć tu należy również, że prace nad projektem planu nr 81 rozpoczęto po ponad roku od rozpoczęcia zmiany Studium oraz, że zmiana Studium była już na etapie zaawansowanym. Dokumenty te sporządzały różne pracownice projektowe, dlatego też pracownicy Urzędu Miejskiego koordynowali te opracowania i przekazywali projektantom planu nr 81 ustalenia projektu zmiany Studium, aby przy uchwalaniu planu nie było rozbieżności ze Studium. Należy podkreślić, że projekt planu nr 81 został wysłany do opiniowania i uzgodnień przy pismach Prezydenta Miasta Lubina z dnia 5 sierpnia 2022 r., a więc dopiero po wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu (od 26.05.2022r. do 15.06.2022r., przy czym po wyłożeniu projektu zmiany Studium nie wprowadzono do niego żadnych zmian). W projekcie planu nr 81 uwzględniono ustalenia projektu zmiany Studium, a organy, którym przedłożono projekt planu miały w uzasadnieniu czytelną informację, że zmiana Studium jest w trakcie opracowania i na jakim etapie. W uzasadnieniu do projektu uchwały planu nr 81 zamieszczono również pełną informację o ustaleniach projektu zmiany Studium dla obszaru objętego planem. Pierwsze wyłożenie projektu planu nr 81 nastąpiło dopiero po trzech miesiącach od uchwalenia zmiany Studium. Procedura sporządzania projektu planu nr 81 nie wyprzedzała procedury sporządzania zmiany Studium.

Ustalenia aktualnego Studium dla terenu ZP:

ZP – teren zieleni urządzonej

Funkcja dominująca:

- zieleń urządzona, jak: parki, parki leśne, ogrody, ogrody zoologiczne, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje,
- dla terenu przy ul. Legnickiej i al. gen. St. Maczka dopuszcza się funkcję dominującą zbiornik retencyjny.

Dopuszcza się:

- zabudowę usługową i usługi,
- zabudowę i tereny sportu i rekreacji,
- infrastrukturę techniczną,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- miejsca postojowe, parkingi,
- wody powierzchniowe śródlądowe, zbiorniki retencyjne,
- lasy,
- istniejące ogrody działkowe.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- nie zaleca się zmiany funkcji zieleni urządzonej na inną – dopuszcza się taką zmianę jedynie w części terenu zieleni urządzonej w przypadku faktycznego użytkowania terenu w sposób inny niż zieleń urządzona, dla lokalizacji zabudowy i terenów sportu i rekreacji w celu podniesienia atrakcyjności terenu zieleni publicznej oraz dla poprawy funkcjonowania przyległych do parku działek zabudowy mieszkaniowej nie odpowiadających wymaganym standardom przestrzennym,
- na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne,
- dla terenu dawnego cmentarza żydowskiego przy ul. Kruczej, terenu pocmentarnego przy kościele p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej pomiędzy ul. Kopernika i Kołłątaja oraz terenu pocmentarnego cmentarza przyszpitalnego przy ul. Parkowej, Bolesławieckiej i al. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, obowiązują wymogi konserwatorskie o których mowa w pkt. 23.10,
- na terenach parków nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków poza lokalizacją historycznej zabudowy,

- dopuszcza się pojedyncze uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną,
- dopuszcza się pozostawienie istniejących ogrodów działkowych przy ul. Legnickiej.

Znalazło to odzwierciedlenie w projekcie planu miejscowego nr 81, w którym nieruchomości Skarżącego oznaczona została symbolem ZP-U.

Ustalenia tekstu planu nr 81 dla terenu ZP-U:

„§37

1. Dla terenu zieleni urządzonej i usług, oznaczonego symbolem **ZZPU** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - zieleni urządzona;
 - 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) część terenu położona jest w granicach nowożytnego układu urbanistycznego miasta (strefa ochrony konserwatorskiej B), gdzie obowiązują ustalenia §7 ust. 5;
 - 2) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 2;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni terenu;
 - 4) gabaryty i forma dachu zabudowy usługowej – istniejące, do utrzymania,
 - 5) dojazd - z przyległych ulic."

W planie nr 81 w stosunku do obowiązującego poprzednio na tym obszarze planu nr 41 miasta Lubina nastąpiła więc zmiana przeznaczenia tylko dla części działki nr 233/2 z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zieleni urządzoną i usługi. Pozostała część nieruchomości Skarżącego miała w planie nr 41 przeznaczenie na zieleni urządzoną, na usługi i na tereny zieleni urządzonej towarzyszące usługom. W tym zakresie plan nr 81 nie wprowadził ograniczeń w przeznaczeniu terenu.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy jednoznacznie podkreślić, że nie jest ona aktem prawa miejscowego lecz opracowaniem wymagany na etapie jego sporządzania. Prognoza do projektu nr 81 miasta Lubina została sporządzona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Zbigniewa Rzewnickiego. Wskazał on w niej, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81

nastąpią wpływy do budżetu miejskiego. Dochody Miasta Lubin będą związane z podatkiem od nieruchomości, zbyciem terenów z zasobu komunalnego oraz ewentualnie z rentą planistyczną w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu. Dochody mogą być związane z realizacją zabudowy na terenie 1MUZ. Na części tego terenu w dotychczas obowiązującym planie nr 41 było przeznaczenie na zieleni urządzoną (symbol 7.ZP). Może również wystąpić roszczenie o odszkodowanie ze względu na zmianę przeznaczenia części działki nr 233/2 z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tereny zieleni urządzonej i usług. Odszkodowanie może dotyczyć wyłącznie rzeczywistej szkody, którą poniósł właściciel lub użytkownik wieczysty. Realizacja roszczenia może nastąpić m. in. poprzez zaoferowanie przez gminę nieruchomości zastępczej. Na etapie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, która dotyczy okresu 5 lat od wejścia w życie planu, nie ma możliwości oszacowania prawdopodobieństwa wystąpienia roszczenia ani skutków finansowych. Autor prognozy podkreślił, że w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności nie jest decydujące, bowiem ważniejsze są względy kulturowe, społeczne lub ekologiczne.

Należy także rozróżnić prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od operatu szacunkowego, który jest wymagany w przypadku wystąpienia właściciela terenu z roszczeniem o odszkodowanie na podstawie art. 36 i art. 37 uopizp. Dopiero bowiem w operacie szacunkowym dokonuje się szczegółowej analizy wartości nieruchomości oraz nieruchomości podobnych i na tej podstawie oszacowuje się wartość rzeczywistej szkody poniesionej na skutek uchwalenia planu miejscowego. poprzez porównanie ze sobą dwóch stanów faktycznych:

- wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego;
- wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Wysokość odszkodowania lub opłaty planistycznej to różnica między pierwszą a drugą wyceną nieruchomości. Zatem to dopiero na etapie wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie sporządzany jest operat szacunkowy.

Należy również podnieść, że prognoza skutków finansowych była dostępna w dokumentacji planu w Urzędzie Miejskim w Lubinie dla wszystkich zainteresowanych, w tym oczywiście także dla radnych. W przepisach uopizp nie ma obowiązku przedstawiana radzie gminy prognozy finansowej wraz z projektem planu do uchwalenia. Radni otrzymali projekt planu nr 81 wraz z listą uwag i mieli możliwość przeanalizowania uwag, ewentualnie mogli zapoznać się z wszystkimi dokumentami planu w Urzędzie.

Odnosnie zarzucanej niezgodności przeznaczenia nieruchomości Skarżącego na zieleni urządzoną z ustaleniami Studium wskazać należy, że nie wszystkie tereny zieleni urządzonej zostały wskazane w Studium jako tereny przestrzeni publicznej. Na stronie 45 tekstu Studium jest mowa o zieleni publicznej urządzonej w formie kompleksów zieleni w istniejących parkach i terenach zieleni oraz o planowanych nowych kompleksach zieleni w jednostkach Krzczyn i Przylesie. Na stronie 79 Studium określa, że tereny zieleni urządzonej można zaliczyć do obszarów przestrzeni publicznej. Na stronie 87 Studium wskazuje funkcje dominujące oraz funkcje dopuszczalne na terenach zieleni urządzonej oraz zasady zagospodarowania tych terenów. Z powyższego nie wynika, aby wszystkie tereny zieleni urządzonej miały stanowić przestrzeń publiczną. Działki nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 obręb 5 miasta Lubina zostały przeznaczone w planie nr 81 na zieleni urządzoną i usługi (symbol w planie nr 81 – 2ZPU). Na terenie 2ZPU oprócz przeznaczenia na zieleni urządzoną jest również dopuszczona funkcja usługowa, a zatem zieleni urządzonej nie ma w tym przypadku statusu przestrzeni publicznej. Właściciel może realizować tam m. in. ogródki

restauracyjne i kawiarniane. Jest to zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina.

Co do zarzucanego braku ponowienia procedury planistycznej wyjaśnić należy, że projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu:

- a) po raz pierwszy w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 18 stycznia 2023 r. i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu oraz prognozy. W trakcie wyłożenia, dnia 18 stycznia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu. Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Lubina zarządzeniem Nr P.0050.39.2023 z dnia 14 lutego 2023 r.;
- b) następnie ze względu na uzupełnienie na rysunku planu przebiegu murów obronnych oraz obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy, projekt planu wyłożono po raz drugi w dniach od 1 marca 2023 r. do 23 marca 2023 r. i umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do projektu planu oraz prognozy. W trakcie wyłożenia, dnia 15 marca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół dostępny do publicznego wglądu. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Lubina zarządzeniem Nr P.0050.129.2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r.

W tekście projektu uchwały omyłkowo zdefiniowano Studium jako „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina” uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXIX/361/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r.”. Była to omyłka pisarska (pozostałość z etapu opiniowania i uzgodnień), która została poprawiona przy uchwalaniu planu nr 81. Wyrys ze Studium zamieszczony na rysunkach projektu planu przy wyłożeniach do publicznego wglądu był prawidłowy i zawierał prawidłowy numer i datę jego uchwalenia (23 sierpnia 2022 r.). W projekcie planu nr 81 wykładanym, do publicznego wglądu przeznaczenie terenu było jednoznacznie określone w ustaleniach tekstu planu dla poszczególnych terenów oraz na rysunku projektu planu. Zainteresowani zapoznali się z projektem planu i wnosili szczegółowe uwagi do terenu ZZPU. Korekta omyłki w tekście planu w zakresie daty uchwalenia Studium nie powodowała żadnych zmian w przeznaczeniu terenów i ustaleniach planu i nie było konieczności ponowienia procedury planistycznej.

Odnosząc się do zarzutu braku linii zabudowy, a dokładnie historycznej linii zabudowy, na terenie ZZPU należy wyjaśnić, że plan nr 81 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 istniejącego budynku, co może nastąpić w przypadku jego zniszczenia (np. na skutek pożaru). Wówczas plan dopuszcza nową zabudowę w miejscu zabudowy historycznej i stanowić to będzie odbudowę tego budynku.

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) odbudowa jest jedną z form budowy, co zdefiniowano w art. 3 pkt 6 – *ilekroć jest mowa o budowie należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.*

Termin „odbudowa” został zdefiniowany w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 764 z późn. zm.) w art. 4 pkt 1 - *ilekroć jest mowa o odbudowie należy przez to rozumieć*

odtworzenie obiektu budowlanego w całości lub w części:

- a) o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego – w dotychczasowym miejscu,*
- b) o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego albo o innych wymiarach – na terenie tej samej gminy w innym miejscu wskazanym w miejscowym planie odbudowy, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu*
– przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Ze względu na brak wyznaczonych w planie nr 81 linii zabudowy na terenie ZZPU ewentualną odbudowę należy potraktować jako odtworzenie obiektu budowlanego o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego – w dotychczasowym miejscu.

Podkreślić należy, że obrys obiektu istniejącego na terenie ZZPU jest oznaczony na mapie zasadniczej terenu, a gabaryty zostały zewidencjonowane w miejskiej ewidencji zabytków.

Odnosząc się do zarzutu, iż ustalenia planu nr 81 wzajemnie się wykluczają wskazać należy, że nie ma sprzeczności pomiędzy ustaleniami ogólnymi planu, a ustaleniami szczegółowymi dla terenu ZZPU. W §4 ust. 2 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. Przeznaczenie podstawowe terenu ZZPU to zieleń urządzone, jednakże ustalenia planu określają jako przeznaczenie uzupełniające w cytowanym wcześniej §37 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.

Zarzucanie stosowania w planie nr 81 pojęć „nieostrych i niejednoznacznych” jest bezzasadne. „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 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. W §6 ust. 6 tekstu planu nr 81 ustalono, że „*W nowej zabudowie w strefach ochrony konserwatorskiej A i B dopuszcza się akcenty architektoniczne na budynkach sytuowanych na narożnikach ciągów komunikacyjnych, o wysokości nie przekraczającej 3 m nad połacią dachu.*” Jest to ustalenie wiążące dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej A lub B. Zapis w §20 ust. 2 pkt 4 „*maksymalna wysokość budynków – 25 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu, z dopuszczeniem akcentów architektonicznych o większej wysokości;*” określa, że akcenty architektoniczne mogą być wyższe niż 25 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, ale §6 ust. 6 jednoznacznie stanowi, że nie mogą przekraczać 3 m nad połaci dachu. Natomiast wymóg wprowadzenia w §6 ust. 2 i w §8 ust. 2 pkt 5 zapisu o materiałach wysokiej jakości wynika z wymogów (wniosków) konserwatorskich. Należy to rozumieć jako materiały, które są trwałe i estetyczne (pojęcia powszechnie znane), co jest ważne w odniesieniu do nawierzchni Rynku (§6 ust. 2) jak również w odniesieniu do elewacji zabudowy w bezpośrednim otoczeniu Rynku (§8 ust. 2 pkt 5). Ustalenia §7 ust. 6 pkt 2 tekstu planu nr 81 dotyczą zakazu *lokalizacji wysokich obiektów przesłaniających widok na ośrodek historyczny miasta:*

- a) wież telefonii i bezprzewodowego internetu,*
- b) słupowych stacji transformatorowych i słupów sieci elektroenergetycznej.*

Jednoznacznie wynika z tego, że dla chronionej ekspozycji miasta (oznaczonej na rysunku planu) zakazuje się lokalizacji wież telefonii i bezprzewodowego internetu oraz słupowych stacji transformatorowych i słupów sieci elektroenergetycznej.

Odnosząc się do uwag dotyczących uzasadnienia do zaskarżonej uchwały należy wskazać, że spełnia ono wszystkie wymagania art. 15 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazano w nim, że „Nastąpiła zmiana przeznaczenia części działki nr 233/2, położonej w granicach terenu oznaczonego w planie nr 41 symbolem 6.M/U na zieleni urządzonej i usługi (symbol w planie nr 81 – 2ZPU), bowiem w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie Nr XXXVIII/274/22 z dnia 23.08.2022 r. określono dla przedmiotowego obszaru kierunek rozwoju na zieleni urządzonej. W planie nr 81 dopuszczono na tym terenie utrzymanie funkcji usługowej w istniejących obiektach, a także ogródków kawiarnianych i restauracyjnych związanych z istniejącymi w dniu wejścia w życie planu usługami gastronomicznymi oraz utrzymanie istniejących parkingów. Wszystkie uwagi wniesione do projektu planu dotyczyły terenu 2ZPU, na którym inwestorzy planowali realizację zabudowy wielorodzinnej z usługami i z podziemnymi garażami. Wnoszący uwagi sprzeciwiali się zmianie przeznaczenia części działki nr 233/2 na zieleni urządzonej i usługi, a ponadto żądali przeznaczenia działek nr 233/2, 233/3, 233/4, 232/3 obręb 5 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Z treści uwag wniesionych w dniach 1 lutego 2023 r. oraz 6 kwietnia 2023 r. wynikało, że procedura uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji mieszkaniowo-usługowej na części działki nr 233/2 jest w toku. Inwestor miał zatem wiedzę o przewidywanej zmianie przeznaczenia terenu oraz czas odpowiedni na uzyskanie pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu nr 81. Jeśli natomiast decyzji pozwolenia na budowę nie uzyska, to właścicielom terenu lub użytkownikom wieczystym będzie przysługiwało wniesienie roszczenia o odszkodowanie z tytułu zmiany wartości części działki nr 233/2. Oceny wysokości ewentualnego odszkodowania wykona uprawniony rzeczoznawca majątkowy.” oraz, że „Może również wystąpić roszczenie o odszkodowanie ze względu na zmianę przeznaczenia części działki nr 233/2 z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tereny zieleni urządzonej i usług. Odszkodowanie może dotyczyć wyłącznie rzeczywistej szkody, którą poniósł właściciel lub użytkownik wieczysty. Realizacja roszczenia może nastąpić m. in. poprzez zaoferowanie przez gminę nieruchomości zastępczej. Na etapie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, która dotyczy okresu 5 lat od wejścia w życie planu, nie ma możliwości oszacowania prawdopodobieństwa wystąpienia roszczenia ani skutków finansowych. Należy podkreślić, że w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności nie jest decydujące, bowiem ważniejsze są względy kulturowe, społeczne lub ekologiczne. Plan nr 81 przyczyni się do uporządkowania i poprawy poziomu zagospodarowania przestrzeni w centrum miasta.” Ujawniono zatem interesy Skarżącego. Ponadto, zauważyć należy, że to w zmianie Studium, którego ustalenia są wiążące dla planu, wprowadzono na terenie, będącym przedmiotem skargi, kierunek zagospodarowania na zieleni urządzonej. Plan miejscowy ma respektować ustalenia Studium, a więc skoro w tym ogólnym dokumencie polityki przestrzennej, jakim jest Studium przesądzono o rozszerzeniu terenów zieleni na tym terenie, to w planie należało to uwzględnić bez względu na to, czy występują tam gatunki chronione. Na marginesie należy również zaznaczyć, że skoro od dnia 27 października 2020 r trwało opracowanie zmiany Studium, to zainteresowani mieli również możliwość składania wniosków do zmiany Studium lub uwag do projektu zmiany Studium (Wnioski do zmiany Studium mogły być wnoszone w dniach od 16.12.2020r. do 7.01.2021r. Projekt zmiany Studium był wyłożony od 26.05.2022r. do 15.06.2022r., a uwagi do projektu zmiany Studium można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6.07.2022r.), a jednak tego nie uczynili. Jak już wcześniej wskazano, w planie nr 81 nie „przerzucono” na właściciela terenu skutków realizacji celu publicznego. Teren 2ZPU oprócz przeznaczenia na zieleni urządzonej ma również funkcję usługową. Zieleni urządzonej nie ma w tym przypadku statusu przestrzeni publicznej. Właściciel może realizować tam m. in. ogródki restauracyjne i kawiarniane.

Nietrafione są także zarzuty dotyczące braku jawności i przejrzystości procedowania planu nr 81. Wcześniej już wyjaśniono, że projekt planu nr 81 sporządzano z uwzględnieniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina – najpierw jako ustalenia projektu zmiany Studium (włącznie z etapem opiniowania i uzgodnień projektu planu nr 81), a następnie już (na etapie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu oraz uchwalenia planu) jako ustalenia zmiany Studium uchwalonej dnia 23 sierpnia 2022 r. Rozpatrzenie uwag do projektu planu było dostępne publicznie w Urzędzie Miejskim w Lubinie, a zainteresowani niezwłocznie otrzymali pocztą zarządzenia Prezydenta Miasta Lubina o sposobie rozpatrzenia uwag. Zamieszczanie rozstrzygnięć o rozpatrzeniu uwag nastąpiło również na stronie Urzędu Miejskiego. Zwłoka w publikacji pierwszego rozstrzygnięcia wyniknęła z przyczyn technicznych. Publikacja zarządzenia Prezydenta o rozpatrzeniu uwag do projektu planu nie jest elementem procedury sporządzania planu i nie stanowi to naruszenia jawności i przejrzystości procedowania planu.

Co do zarzucanego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego należy wskazać, że wszystkie uwagi zawarte w składanych do projektu planu nr 81 uwagach zostały rozpatrzone. Wyjaśnienia wymaga, że Skarżący składał równolegle uwagi pocztą elektroniczną, uwagi na piśmie oraz petycje. Wszystkie one zostały przeanalizowane i w trybie planu miejscowego rozpatrzono merytorycznie wszystkie zawarte w nich uwagi. Ponadto, petycje zostały rozpatrzone poza trybem planu miejscowego.

Podsumowując, biorąc powyższe szczegółowo przedstawione okoliczności, należy podkreślić, że z wyżej wymienionych powodów kwestionowana zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu została wprowadzona prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz jest w pełni uzasadniona ustaleniami Studium, a projekt planu nr 81 sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 tej ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Prawidłowość przeprowadzonej procedury planistycznej potwierdza również publikacja planu przez Wojewodę Dolnośląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Poz. 997 z dnia 8 lutego 2024r.

W tym stanie rzeczy wniesioną przez Skarżącą skargę należy uznać za bezzasadną.

W załączeniu przedkłada się:

- 1) skargę z dnia 21 czerwca 2024 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Lubinie – 24 czerwca 2024 r.) na uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie nr LVI/394/24 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81 miasta Lubina,
- 2) uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie nr LVI/394/24 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81,
- 3) uchwałę Rady Miejskiej w Lubinie/..... /24 z dnia07.2024 r. w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu oraz udzielenia odpowiedzi na skargę,
- 4) dokumentację planistyczną do uchwały Rady Miejskiej w Lubinie nr LVI/394/24 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 81.

Otrzymują:

1. Adresat x 2
2. A/a.

RADCA PRAWNY
Tomasz Wierczorek