

KGM
Rajcystwo
0.12.2018r.
Z. Szczerba

PROJEKT NR 218/2018

PROJEKT

Uchwała Nr /2018
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 2018 r.

Kancelaria Rady Miejskiej i Współpracy z Zarządami Osiedli	
Wpł. dnia	06.12.2018
L.dz.

w sprawie uchylenia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zielonka II".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późniejszymi zmianami.) oraz art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Przemyślu uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchyla się uchwałę Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 227/2012 z dnia 25 października 2012r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zielonka II".

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Dariusz Łapa
Sekretarz Miasta

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balawender-Wcisło

RADCA PRAWNY
Artur Bielec
Rz-P-162

Radca Prawny
Jolanta Miodnik-Jędruch
Rz-P-243

Główny Projektant
BIURO ROZWOJU MIASTA PRZEMYŚLA
mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec

Naczelnik Wydziału Architektury
i Ochrony Środowiska
mgr inż. arch. Zbigniew Cudnik

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchylecia uchwały o przystąpieniu
do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Zielonka II".

Prace związane z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zielonka II" rozpoczęto na podstawie Uchwały Nr 227/2012 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 października 2012r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Jednym z ważniejszych celów planu było zapewnienie ochrony dla terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo w tym dla zespołu fortyfikacji fortu artyleryjskiego 3 Kruhel (posiadającego wpis do rejestru zabytków A-561, bez otoczenia). Na początku procedury dokonano dodatkowych konsultacji dotyczących przyjęcia zasad ochrony fortu 3 Kruhel wraz z jego otoczeniem, z udziałem przedstawicieli Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej PWKZ) i Wieloosobowego stanowiska ds. Ochrony i Konserwacji Zabytków w Urzędzie Miejskim w Przemyślu, w wyniku czego zostały wypracowane dwa warianty projektu planu różniące się głównie sposobem zagospodarowania terenów otaczających fort. Od fortu 3 Kruhel ustalono dwie strefy ochrony krajobrazu: bezpośrednią, w której obowiązuje generalnie zakaz zabudowy kubaturowej w tym mieszkaniowej, pośrednią, w której zabudowa została dopuszczona z ograniczeniami.

W dniu 29.04.2013r. podczas przeprowadzonej rady technicznej udziałem przedstawicieli służb miejskich i konserwatorskich zostały przedstawione ww. warianty projektu planu. Przedstawiciele jednostek i organów obecne na ww. spotkaniu (w tym przedstawiciel PWKZ) wyraziły aprobatę dla „Wariantu II” (z zakazem zabudowy w wyznaczonej granicy bezpośredniej strefy ochrony krajobrazu fortecznego). Następnie w dniu 3.10.2013r. przeprowadzono konsultacje społeczne – z udziałem Zarządu Osiedla nr 17 „Zielonka” oraz zainteresowanych mieszkańców. W związku z kontrowersjami i spływającymi wnioskami od właścicieli działek w tym terenie, dotyczącymi zmniejszenia granicy bezpośredniej strefy ochrony krajobrazu fortecznego i dopuszczenia na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej, przeprowadzono kolejne konsultacje z PWKZ oraz wizje w terenie (22.10.2013r.), mające na celu uzyskanie konkretnego stanowiska PWKZ w sprawie zagospodarowania terenu w otoczeniu fortu 3 Kruhel. Skutkiem podjętych działań było stanowisko PWKZ wyrażone w piśmie z dnia 4.11.2013r., w którym skorygował strefę bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, wyznaczając jej nowy obszar.

Przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu.

W dniu 14 kwietnia 2014r. odbyło się posiedzenie MKUA (w tym wyjazdowe w terenie). W swoim stanowisku Komisja jednoznacznie zobowiązała projektanta przy dalszym procedowaniu planu do utrzymania zakazu zabudowy na obszarze całej strefy bezpośredniej ochrony krajobrazu fortecznego. Wobec czego dokonano weryfikacji ustaleń

planu po uzyskaniu koreferatu oraz opinii MKUA. Rysunek został skorygowany głównie w zakresie strefy ochrony fortu – na terenie wszystkich działek wokół fortu wyznaczono strefę bez możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej.

Ponownie przekazano projekt do uzgodnień i opiniowania pismem z dnia 6.08.2014r., a następnie w dniach od 17.11.2014r. do 08.12.2014r. odbyło się pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu mpzp „Zielonka II” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dyskusja publiczna: 25.11.2014r.; termin składania uwag 22.12.2014r.). Na tym etapie wpłynęło 15 uwag, z których 13 uwzględniono, a 2 zostały uwzględnione w części - zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 12 stycznia 2015r. Generalną kwestią poruszaną w uwagach przez właścicieli działek była sprawa dotycząca zakazu wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wokół fortu 3 Kruhel. Wobec powyższego rozpatrując uwagi dokonano zmiany w rysunku planu w północnej, północno-zachodniej i północno-wschodniej części granicy bezpośredniej strefy ochrony krajobrazu fortecznego gdzie dopuszczono, na określonych warunkach zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W tekście wprowadzone zostały ściśle określone zasady kształtowania zabudowy w tym obszarze.

Zmieniony po rozpatrzeniu uwag projekt planu dnia 20.01.2015r. wysłano ponownie do uzgodnienia z PWKZ. Projekt nie uzyskał jednak pozytywnego uzgodnienia PKWZ (postanowienie negatywne z dnia 05.02.2015r.), w którym organ określił warunki pozytywnego uzgodnienia. Wobec czego wprowadzono do projektu planu kolejne korekty dotyczące znacznych ograniczeń w możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochrony bezpośredniej, gdyż warunkowało to pozytywne uzgodnienie projektu planu.

Zweryfikowany projekt mpzp „Zielonka II” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i pozytywnie uzgodniony z PWKZ wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 01.04.2015r. do 21.04.2015r. (dyskusja publiczna: 15.04.2015r.; termin składania uwag 05.05.2015r.).

Na tym etapie wpłynęło 8 uwag, z których rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 21 maja 2015r. nie uwzględniono 3, natomiast 5 nie uwzględniono w części.

Wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno - prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp Zielonka II był ostateczną wersją stanowiącą wynik zakończenia procesu projektowego i przeprowadzonej analizy uwag wniesionych do projektu planu na etapie pierwszego i drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, który uzyskał aprobatę ustawowo określonych organów.

Projekt planu został skierowany na sesje w dniu 24 września 2015r. Przed podjęciem uchwały o uchyleniu planu Radni rozstrzygnęli nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Przemyśla uwagi mieszkańców, większość z nich uwzględniając. Wobec powyższego plan nie został uchwalony i tym samym skierowany do ponownego procedowania.

W wyniku kolejnych prac nad planem został wypracowany projekt, który uwzględniał stanowisko Radnych i mieszkańców o wprowadzeniu możliwości zabudowy terenów wokół fortu 3 Kruhel. Uwzględniał on również granicę ochrony konserwatorskiej otoczenia baterii 3 Kruhel (włączoną do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków w grudniu 2016r.) Projekt planu został przekazany do uzgodnień pismem z dnia 03.08.2018r. Nie uzyskał jednak pozytywnego uzgodnienia PKWZ (postanowienie negatywne z dnia 30.08.2018r.). Uzgodnienie z PWKZ jest obowiązkiem ustawowym a przyjęte obecnie rozwiązania uwzględniające wolę mieszkańców (dopuszczające zabudowę części terenów objętych w strefą) kolidują z jednoznacznym stanowiskiem PWKZ.

Wobec braku uzyskania porozumienia w kwestii ostatecznego ustalenia zasad zagospodarowania terenów wokół fortu, które by satysfakcjonowało wszystkie strony dalsze procedowanie planu wydaje się bezzasadne.

Uchylenie tej uchwały spowoduje możliwość zagospodarowania tych terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w indywidualnym uzgodnieniu z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Danusia Łapa
Sekretarz Miasta

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Barabender-Wcisła

Naczelnik Wydziału Architektury
i Ochrony Środowiska

mgr inż. arch. Zbigniew Cudnik