

**Projekt**

z dnia 3 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Głucholazy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 14 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska w Głucholazach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholazy na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr XXXIV/355/13 z dnia 25 września 2013 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 18 października 2013 r., poz. 2257 -na obszarze działek nr **1583/2 i 1583/8**, ul. Damrota w Głucholazach.

2. Załącznik graficzny nr 1, przedstawiający granice obszaru objętego zmianą planu opisanego w ust 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Zdroju w rejonie ul. gen. Andersa w Głucholazach, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr VIII/53/07 z dnia 28 marca 2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 35 z dnia 16 maja 2007 r. poz. 1359- na obszarze działek nr **1727, 1728**, ul. gen. Andersa w Głucholazach.

2. Załącznik graficzny nr 2, przedstawiający granice obszaru objętego zmianą planu opisanego w ust. 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmującego teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głucholazach, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach XLVII/303/98 z dnia 16 czerwca 1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 31 z dnia 16 listopada 1998 r., poz. 289 - na obszarze działki nr **1360/6**, ul. M. Curie - Skłodowskiej w Głucholazach.

2. Załącznik graficzny nr 3, przedstawiający granice obszaru objętego zmianą planu opisanego w ust. 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Tadeusza Kościuszki w Głucholazach, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr XXV/154/00 z dnia 27 kwietnia 2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 34 z dnia 31 maja 2000 r., poz. 179 - na obszarze działki nr **140**, ul. Opolska w Głucholazach.

2. Załącznik graficzny nr 4, przedstawiający granice obszaru objętego zmianą planu opisanego w ust. 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholazy w rejonie Al. Jana Pawła II, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr IV/45/19 z dnia 23 stycznia 2019 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 15 lutego 2019 r., poz. 676 - na obszarze działki nr **1586**, ul. Damrota w Głucholazach.

2. Załącznik graficzny nr 5, przedstawiający granice obszaru objętego zmianą planu opisanego w ust. 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

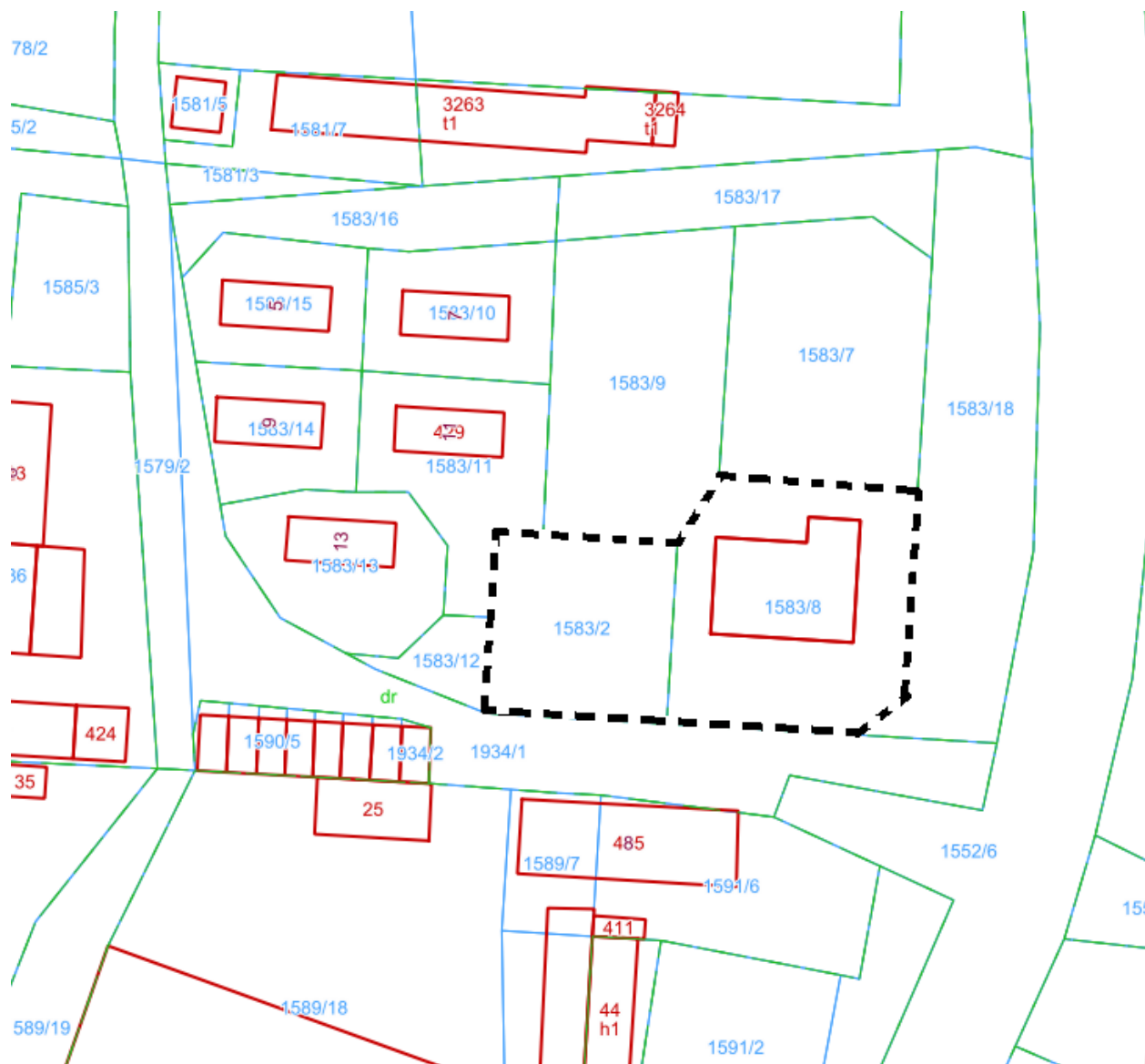
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Głuchołazach

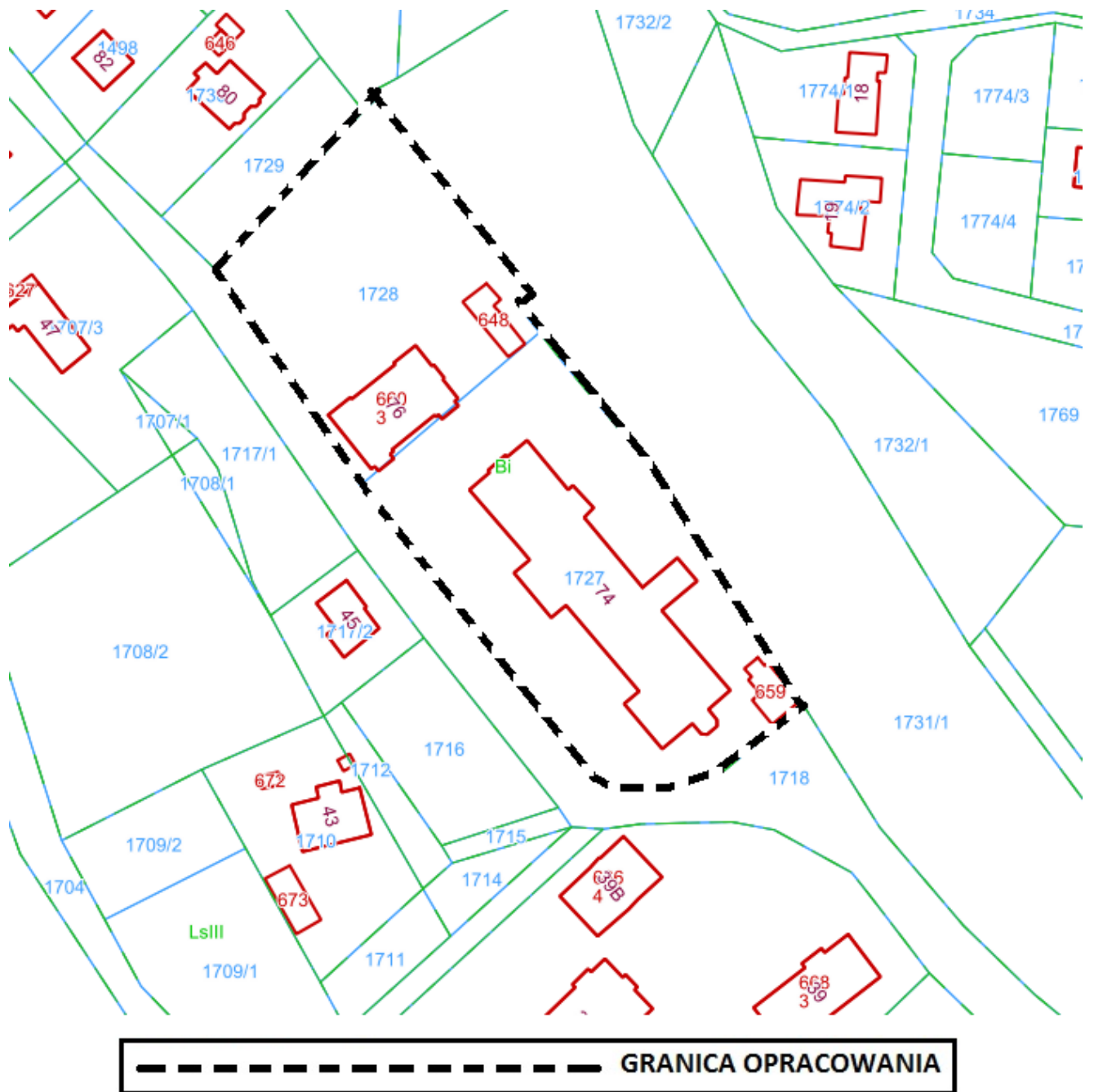
**Mariusz Migala**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH  
z dnia.....2020 r.



----- GRANICA OPRACOWANIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH  
z dnia.....2020 r.

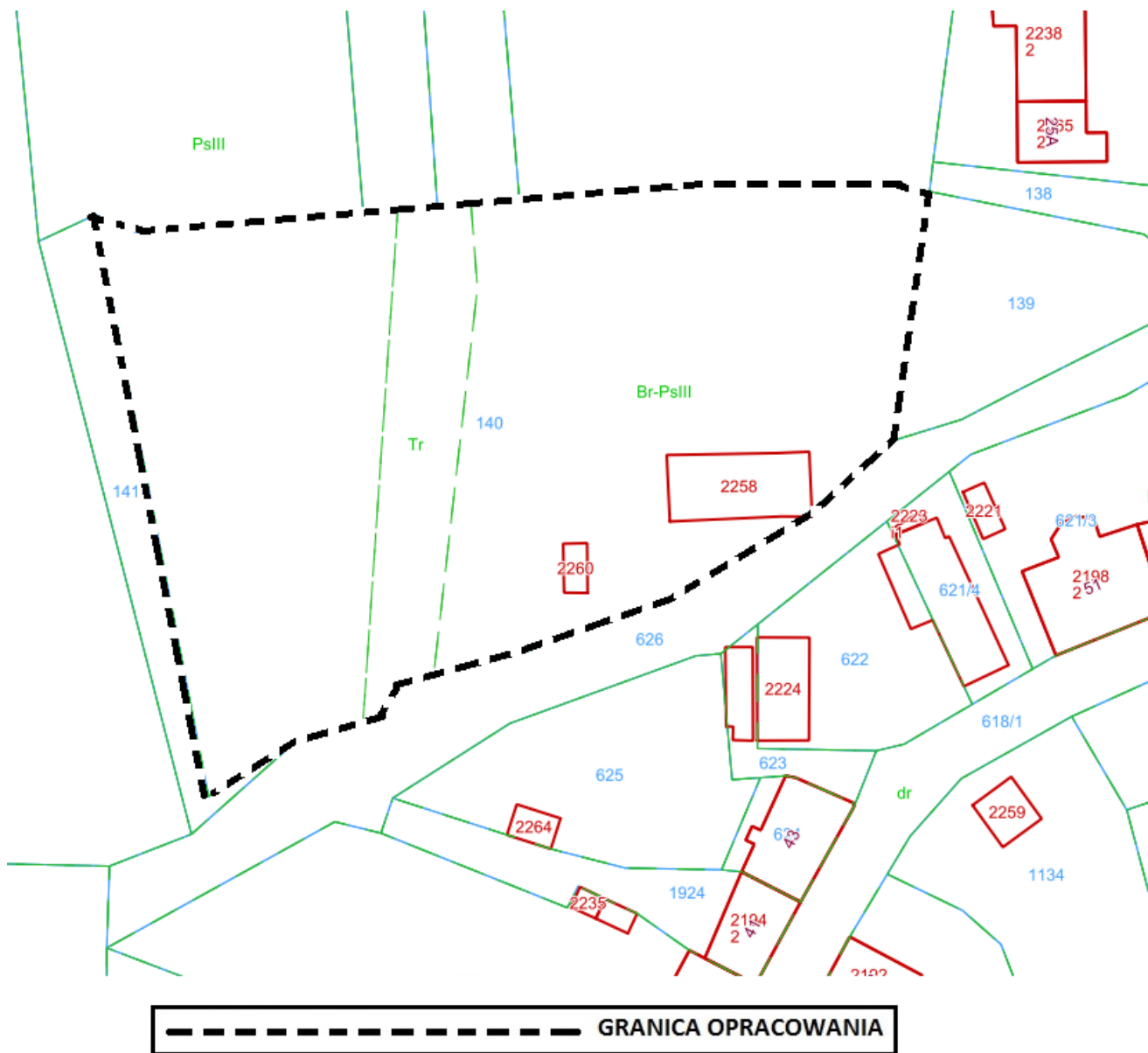


Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH  
z dnia.....2020 r.

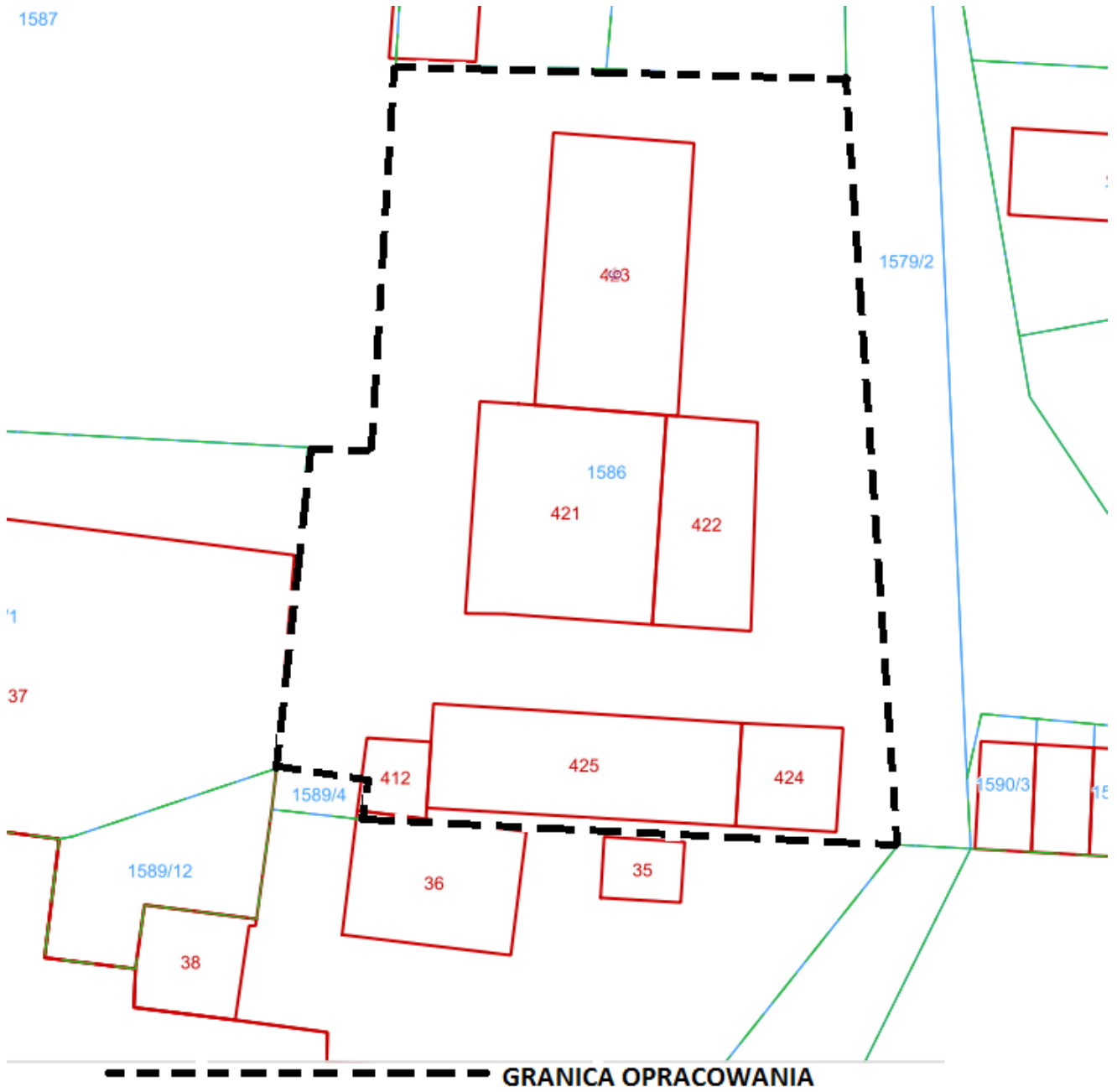


**----- GRANICA OPRACOWANIA**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH  
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH  
z dnia.....2020 r.



## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), Burmistrz wykonuje analizy zasadności przystąpienia do planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Osoby fizyczne składają wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miejscowości Głucholązy – w poszczególnych punktach miasta.

W niniejszym opracowaniu przedstawiono zestawienie i omówienie poszczególnych wniosków o zmiany punktowe planu miejscowego, złożone w ostatnim czasie, jak również na przestrzeni ostatnich lat (od 2010r.), które to wnioski nie mogły być procesowane ze względu na sprzeczność z równoległym obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głucholązy z 2011r. i z tego powodu oczekiwały na zmianę studium (nowe studium uchwalono 27 maja 2020r.).

W opracowaniu nie ujęto złożonych wniosków, dla których została już podjęta uchwała intencyjna w sprawie przystąpienia do planu.

Poniżej zestawienie i omówienie proponowanych zmian poszczególnych planów miejscowych.

**1) dot. dz. 1583/2 i 1583/8, ul. Damrota** (pomiędzy terenem dawnej Szk. Podst. Nr 2 obecnie „Dzienny Dom Senior+” i torami kolejowymi).

Wniosek z dn. 23.09.2020r., uzup. 30.09.2020r., wnieśli współwłaściciele ww. działek.

Wniosek dot. zmiany planu dla dz. 1583/2 – w zakresie zmiany przeznaczenia pod teren mieszkaniowo usługowy i dla dz. 1583/8 – w zakresie zmiany linii zabudowy dopuszczającej zabudowę do granicy działki.

**Obecne ustalenia planu** (plan z 2013r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholązy na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr XXXIV/355/13 z dnia 25 września 2013 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 18 października 2013 r., poz. 2257): dla dz. **1583/2 – teren 3W** – tereny infrastruktury technicznej wodociągów; dla dz. **1583/8 – teren 6MM** – tereny zabudowy mieszanej (mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług, usług publicznych), linia zabudowy w odległości ok. 6,5m od granicy działki z drogą gminną dz. 1583/18, teren 21KDW.

Aktualnie dz. 1583/2 stanowi własność prywatną ww. wnioskodawców wraz z małżonkami, nie stanowi obiektu infrastruktury „Wodociągów”.

**Ustalenia studium: teren 1.11 MU** – tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo – usługowej, tj. tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 1) funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy usługowej; 2) funkcja uzupełniająca: tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzonej i nieurządzonej, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Wniosek nie narusza ustaleń studium.

**2) dot. dz. 1727, 1728, ul. Gen. Andersa 74-76** (tereny m.in. ośrodka „Skowronek”)

Wniosek z dn. 15.01.2016r. złożony przez Instytut Dydaktyczno – Naukowy im. Vincenta Priessnitza, Ośrodek Formacyjno – Rehabilitacyjny – Wypoczynkowy, ul. Gen. Andersa 74/76, Głucholązy.

Wniosek dotyczy zmiany planu w zakresie przeznaczenia pod usługi turystyczne, usługi publiczne, usługi sportu (planowany jest dom seniora oraz rozszerzenie usług o balneoterapię).

Wniosek oczekiwał na zmianę studium.

**Obecne ustalenia planu** (plan z 2007r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar Zdroju w rejonie ul. gen. Andersa w Głucholazach, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr VIII/53/07 z dnia 28 marca 2007 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 35 z dnia 16 maja 2007 r. poz. 1359): teren 16 UT o podstawowym przeznaczeniu dla usług turystyki.



**Ustalenia studium: teren 1.2 M,UT**, przy czym M,UT – tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki; ustala się: 1) funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usług turystyki, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy usługowej; 2) funkcja uzupełniająca: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona i nieurzadzona, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Wniosek nie narusza ustaleń studium.

### **3) dot. dz. 1360/6, ul. M. Curie- Skłodowskiej 14**

Wniosek z dn. 24.08.2015r. złożył współwłaściciel działki.

Wniosek dotyczy zmiany planu w zakresie przeznaczenia budynku na cele usługowo- mieszkalne.

Wniosek oczekiwał na zmianę studium.

**Obecne ustalenia planu** (plan z 1998r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bohaterów Warszawy obejmujący teren położony pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy i Powstańców, a linią kolejową w Głucholazach, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach XLVII/303/98 z dnia 16 czerwca 1998 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 31 z dnia 16 listopada 1998 r., poz. 289): teren 5UZ1 - teren usług ochrony zdrowia.

**Ustalenia studium: teren 1.18 MU**, przy czym MU – tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 1) funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy usługowej; 2) funkcja uzupełniająca: tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona i nieurzadzona, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Wniosek nie narusza ustaleń studium.

### **4) dot. dz. 140, ul. Opolska**

Wniosek z dn. 21.01.2013r. złożył właściciel działki, który potwierdził dalsze zainteresowanie wnioskowaną zmianą planu w zakresie przeznaczenia części dz. 140 pod budowę Małej Elektrowni Wodnej.

Wniosek oczekiwał na zmianę studium.

**Obecne ustalenia planu** (plan z 2000r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Tadeusza Kościuszki w Głucholazach, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr XXV/154/00 z dnia 27 kwietnia 2000 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 34 z dnia 31 maja 2000 r., poz. 179): częściowo teren 3UR (usługi rzemiosła usługowo- produkcyjnego oraz usług lokalnych) i częściowo teren 5ZŁ (użytkowanie rolne, zieleń łągowa).

**Ustalenia studium: teren 1.1 WH**, przy czym WH – tereny obiektów hydrotechnicznych: 1) funkcja podstawowa: tereny obiektów hydrotechnicznych – suchy zbiornik retencyjny (7.1WH i 8.1WH), małe elektrownie wodne (1.1WH i 11.1WH); 2) funkcja uzupełniająca dla terenów 1.1WH i 11.1WH: wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia techniczne, tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, ciągi piesze.

Wniosek nie narusza ustaleń studium.

### **5) dot. dz. nr 1586, ul. Damrota**

Wniosek zgodnie z Rozstrzygnięciem Burmistrza Głucholaz z dn. 20.10.2020r. w sprawie objęcia zmianą planu również terenu działki nr 1586 przy ul. Damrota, gdzie znajdują się budynki: dawnej stołówki oraz garaży przy dawnej Szkole Podstawowej Nr 2 obecnie „Dzienny Dom Senior +”.

Wniosek dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholazy w rejonie Al. Jana Pawła II, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr IV/45/19 z dnia 23 stycznia 2019 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 15 lutego 2019 r., poz. 676 - w rejonie działki nr **1586**, ul. Damrota w Głucholazach – w celu rozszerzenia katalogu dopuszczalnych funkcji.

**Obecne ustalenia planu** (plan z 2019r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głucholazy w rejonie Al. Jana Pawła II, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr IV/45/19

z dnia 23 stycznia 2019r r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego 15 lutego 2019 r., poz. 676): teren U1 - przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: zieleń, infrastruktura techniczna, przy czym przez usługi rozumie się usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, hotelarskie, gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, schroniska młodzieżowe, turystyczne wraz z obiektami i urządzeniami obsługującymi infrastrukturę techniczną.

**Ustalenia studium: teren 1.11 MU** – tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo – usługowej, tj. tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 1) funkcja podstawowa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy usługowej; 2) funkcja uzupełniająca: tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzonej i nieurządzonej, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Wniosek nie narusza ustaleń studium.

### **Podsumowanie:**

Wszystkie ww. wnioski są zgodne z obowiązującym studium.

Każdy wniosek dotyczy zmiany innego planu.

Wszystkie tereny są uzbrojone w infrastrukturę techniczną.

Zmiany planów w kierunku proponowanym przez wnioskodawców są uzasadnione: umożliwią realizację inwestycji blokowanych przez dotychczasowe zapisy planów, umożliwią powstanie miejsc pracy, mieszkań, miejsc wypoczynku i zakwaterowania zbiorowego (w tym dla osób starszych), miejsc usługowych (w tym w zakresie usług zdrowia), oraz umożliwią powstanie terenów przeznaczonych pod odnawialne źródła energii i infrastruktury technicznej.

Zmiana zapisów planu pozwoli na przebudowę i adaptację nieużytkowanych obiektów do nowych funkcji, umożliwi zagospodarowanie terenów niezagospodarowanych, co przełoży się na zyski w postaci poprawy estetyki i funkcjonalności miasta, a także wpływ podatków od nieruchomości.

Wobec powyższego przystąpienie do zmiany planu w celu zmiany zapisów oraz ustaleń planu jest uzasadnione.

Uzasadnione jest ująć wszystkie ww. wnioski w ramach jednej uchwały intencyjnej oraz w ramach jednej procedury planistycznej.

Biorąc pod uwagę powyższe, przystąpienie do punktowych zmiany ww. planów miejscowych jest zasadne.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy zasadności przystąpienia do planu, zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zasadności realizacji planu.