

Projekt

z dnia 11 stycznia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH**

z dnia 11 stycznia 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Al. Jana Pawła II 36 w Głucholazach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 14 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia punktowej 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 oraz punktowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Al. Jana Pawła II w Głucholazach, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Głucholazach Nr XVII/183/20 z dnia 29 stycznia 2020 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 25 lutego 2020 r., poz. 656 - w rejonie Al. Jana Pawła II 36 w Głucholazach.

§ 2. Załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego zmianą planów opisanych w §1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

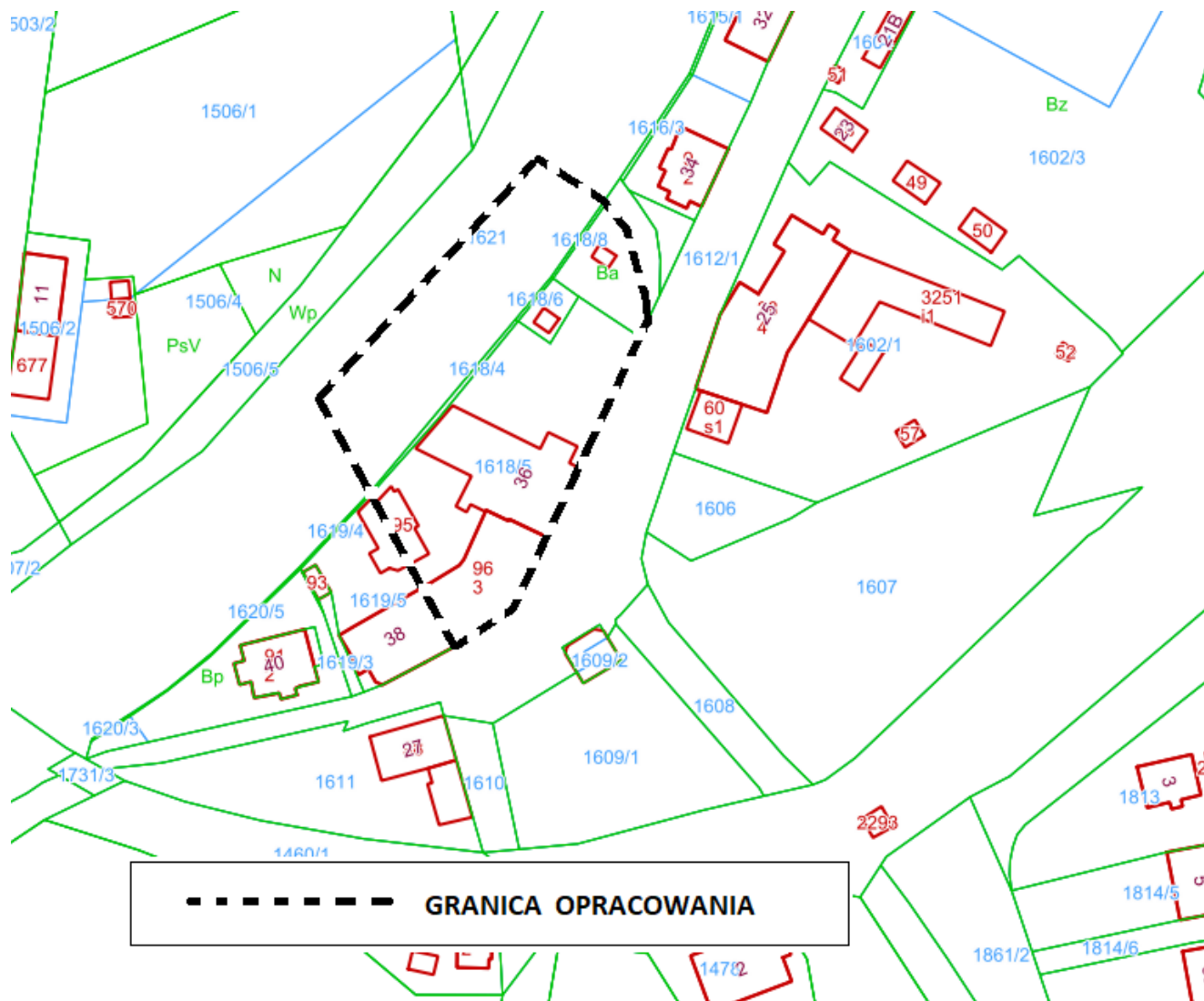
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głucholaz.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głucholazach

Mariusz Migala

załącznik graficzny



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia 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.

Zainteresowani składają wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczące poszczególnych obszarów.

W dn. 17.12.2021r. wpłynął wniosek Pana A.F. (właściciela dz. nr 1616/5, budynek Al. Jana Pawła II 36, dawny budynek „Polonii”) - o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Al. Jana Pawła II 36 w Głuchołazach.

Wniosek został uzupełniony pismem z dn. 17.12.2021r., data wpł. w dn. 22.12.2021r.

Wniosek obejmuje działki nr 1618/4, 1618/5, 1618/6, 1618/8, 1618/9.

Ustalono własności ww. działek: 1618/4 (Wody Polskie), 1618/5 (wł. A. F. – wnioskodawca), 1618/6 (Wody Polskie), 1618/8 (Wody Polskie), 1618/9 (wł. os. fiz.).

Wnioskodawca wnioskuje o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy (z 1,00 na 4,00), dopuszczenie realizacji dachu mansardowego oraz możliwość dopuszczenia zabudowy obiektu tarasu lub werandy dla potrzeb restauracji ponad lustrem wody rzeki Biała Głuchołaska. Wnioskowane zmiany są podyktowane planowaną inwestycją rozbudowy i przebudowy b. budynku ośrodka wczasowego „Polonia”, ewentualnie budowę nowego obiektu na niezabudowanej części działki oraz m.in. realizację kondygnacji podziemnej (parking), co związane jest ze zwiększeniem wskaźnika intensywności zabudowy, przebudową dachu, planowaną budową tarasu lub werandy dla potrzeb restauracji.

Zgodnie z wnioskiem inwestora, wg aktualnych ustaleń planu planowana inwestycja nie jest możliwa. Aby inwestycja była rentowna, plan musi zawierać odpowiednie ustalenia, jak wnioskowane powyżej.

Inwestor poczynił kroki w kierunku realizacji remontu, rozbudowy i przebudowy obiektu, wykonał inwentaryzację obiektu oraz rozpoczynają się prace nad koncepcją rozbudowy i przebudowy. Na tym etapie pojawiła się konieczność zmiany ustaleń planu.

Wniosek jest zgodny z obowiązującym studium, gdzie tereny zabudowane znajdują się w terenie. 1.11. MU (tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się: 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 nieurządzona, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej); zaś teren rzeki oznaczony jest jako 1.2 WS.

Teren wnioskowany do zmiany planu jest położony na obszarze objętym 2 (dwoma) planami miejscowymi, zatem w uchwale intencyjnej musi pojawić się informacja o przystąpieniu do zmiany dwóch planów miejscowych:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Głuchołazach Nr XXXIV/355/13 z dnia 25 września 2013r., opubl. w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 18 października 2013r., poz. 2257

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w rejonie Al. Jana Pawła II w Głuchołazach, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Głuchołazach Nr XVII/183/20 z dnia 9 stycznia 2020 r. opubl. w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 25 lutego 2020 r., poz. 656.

Przystąpienie do zmiany ww. planów w obrębie wskazanego przez wnioskodawcę obszaru - jest uzasadnione zamiarami inwestycyjnymi właściciela obiektu przy Al. Jana Pawła II nr 36. Obecnie budynek jest w bardzo złym stanie technicznym. Zgodnie z wyliczeniami przedstawionymi przez inwestora zgodnie z aktualnymi ustaleniami planu rozbudowa budynku jest niemożliwa, natomiast utrzymanie i remont zabudowy przy parametrach w obowiązującym planie nie jest rentowne i uzasadnione ekonomicznie. Konieczna jest rozbudowa budynku.

Przystąpienie do zmiany planu jest wobec powyższego uzasadnione; umożliwi w efekcie realizację inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie ww. budynku w dostosowaniu do aktualnych przepisów i wymogów budowlano- technicznych, co przełoży się na wpływy do budżetu gminy z tytułu wzrostu wpływu podatku od nieruchomości, zapewni nowe miejsca pracy, oraz przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności turystycznej w zdrojowej części Głuchołaz.

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

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.