

Projekt

z dnia 10 kwietnia 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH**

z dnia 10 kwietnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Al. Jana Pawła II w Głucholazach.

§ 2. Załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego planem, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

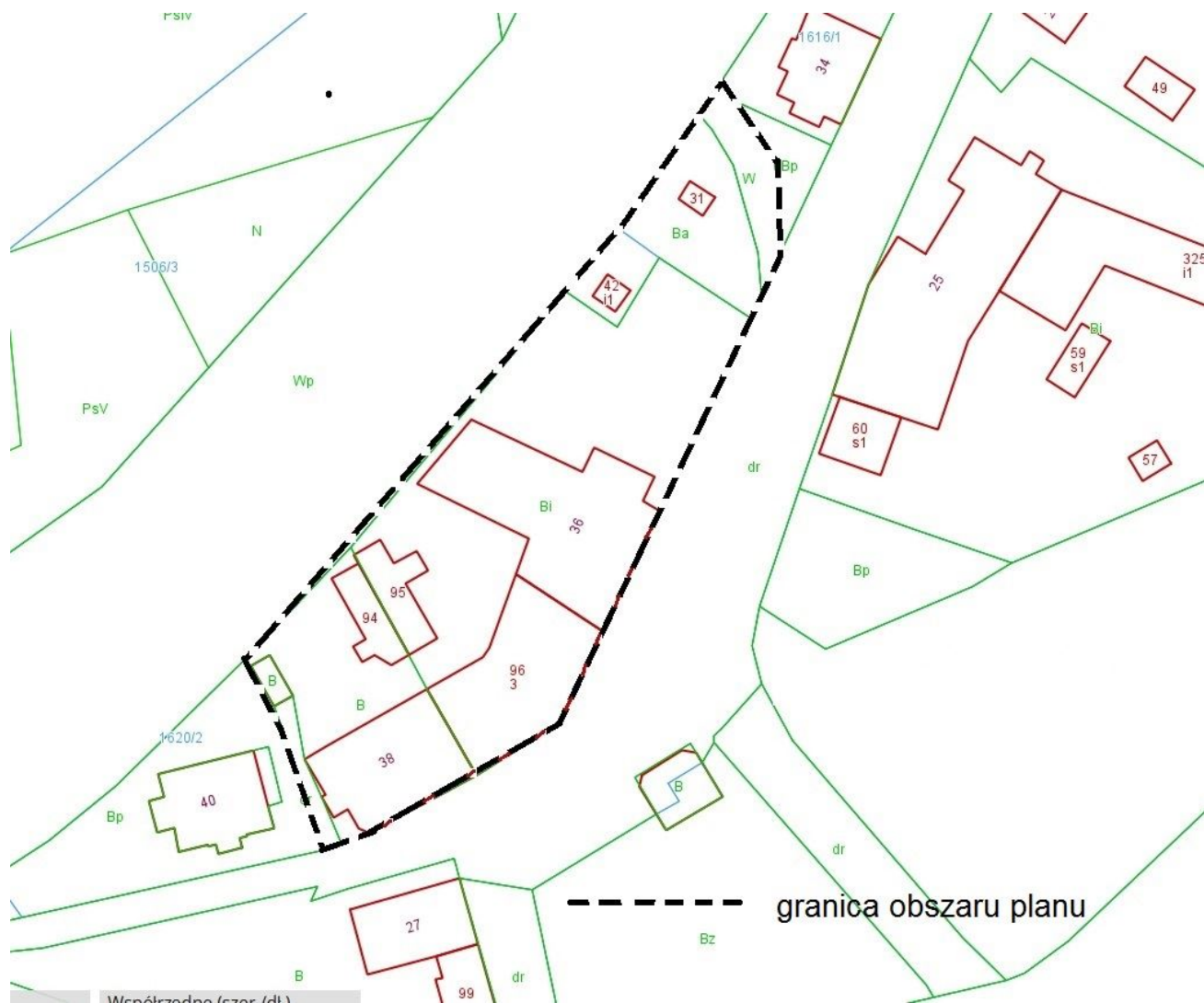
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głucholaz.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Migala

załącznik graficzny



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 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.

Teren przewidziany do objęcia planem miejscowym to działki nr 1617, 1618/1, 1618/2, 1618/3, 1619/1, 1619/2, 1619/3. Teren przewidziany do objęcia planem miejscowym to działki nr 1617, 1618/1, 1618/2, 1618/3, 1619/1, 1619/2, 1619/3. Na tym terenie znajdują się budynki przy Al. Jana Pawła II: nr 38 (budynek usługowo- mieszkalny), nr 38a , nr 36 (dawny budynek hotelu „Polonia”), budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej i in.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Głuchołazach Nr XXXIV/355/13 z dnia 25 września 2013r. , opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 18 października 2013r., poz. 2257 – obszar ten położony jest w terenie o symbolu **16 MM**, tj. o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszanej, przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji. Zgodnie ze słowniczkiem definicji ww. planu tereny zabudowy mieszanej to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny usług publicznych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

Obowiązujący plan określa też parametry zabudowy na tym terenie, tj. np. wysokość nie większa niż 15m, dachy o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 35°, nie większym niż 45° lub dachy płaskie, obowiązuje powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 60% powierzchni działki.

W związku z przejściem przez Gminę Głuchołazy budynku byłego hotelu „Polonia” oraz planami inwestycyjnymi mającymi na celu remont wraz z przebudową – zasadna jest zmiana ustaleń planu ze względu na obecnie określone parametry.

W założeniu obiekt może funkcjonować zarówno jako hotel, jak i rozważana jest koncepcja rozdzielania funkcji i stworzenia odrębnie restauracji i części hotelowo- apartamentowej.

W wypadku rozdzielania tych funkcji w budynku, w celu zapewnienia funkcjonalności obiektu, niezbędna wydaje się jego rozbudowa oraz zmiana zagospodarowania terenu, co pociąga za sobą konieczność zmiany parametrów, w tym. np. powierzchni biologicznie czynnej, w celu spełnienia wymogów prawnych przy obiektach użyteczności publicznej (typu zapewnienie miejsc parkingowych, obsługi komunikacyjnej, ewentualnej rozbudowy itp.).

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchołazy teren objęty projektem planu jest położony w terenie MW,U (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa).

Przewidywane rozwiązania przestrzenne będą musiały być zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwarunkowaniami przyrodniczymi, środowiskowymi, uwarunkowaniami dotyczącymi ochrony zabytków oraz innymi, wynikającymi z poszczególnych przepisów, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na zmiany przepisów prawnych związanych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jakie zaistniały od czasu uchwalenia obowiązującego ww. planu, zamiast zmiany ww. planu korzystniej jest wykonać nowy plan miejscowy dla terenu objętego opracowaniem. Ułatwi to również przebieg etapu opiniowania i uzgadniania nowego planu, bez powiązywania go z planem obowiązującym, co utrudniłoby czytelność dokumentu.

Biorąc pod uwagę powyższe, realizacja planu jest zasadna.

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.