

Uchwała nr.....
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia

PROJEKT
Nr 46/2022

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo – rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) w związku z art. 14 ust. 1 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo – rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/80/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 4 sierpnia 2016 r., zmienionej uchwałą nr XLVIII/331/2018 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 27 lutego 2018 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z up. BURMISTRZA
Grzegorz Szamański
Zastępca Burmistrza Głuszycy

Radca Prawny
Krzysztof Mitoraj

UZASADNIENIE

do uchwały nr
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo – rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszyca

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo – rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszyca, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/80/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 4 sierpnia 2016r., zmienionej uchwałą nr XLVIII/331/2018 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 27 lutego 2018r.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie część tekstowa planu wyłącznie w zakresie ustaleń dotyczących wysokości zabudowy.

Podlegający zmianie plan obejmuje zainwestowany teren łowiska ryb wraz z towarzyszącymi obiektami gastronomii. Obecnie trwają tu prace budowlane związane z przebudową i rozbudową obiektów usług turystycznych na restauracyjną manufakturę piwowarską (II etap budowa budynku łącznika komunikacyjnego z zespołem sanitariatów oraz pokojami gościnnymi z przeznaczeniem na wynajem).

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest zamiarem realizacji, w nowo budowanym obiekcie usługowym, dodatkowych 4 pokoi noclegowy, co niewątpliwie podniesie atrakcyjność prężnie już funkcjonującej na omawianym terenie gastronomii oraz browaru. Modyfikacja, ustalonej w obowiązującym planie wysokości zabudowy o maksymalnie 3 m, przy już trwających pracach budowlanych, pozwala na realizację zamierzonej funkcji przy niewielkich nakładach finansowych i inwestycyjnych.

Podkreślić należy, iż wprowadzane zmiany w żaden sposób nie będą dotyczyły ustalonych przeznaczeń terenu oraz pozostałych wskaźników i parametrów zabudowy.

Mając powyższe na uwadze, wnioskuję się o podjęcie przedmiotowej uchwały.

Z up. BURMISTRZA
Grzegorz Szymański
Zastępca Burmistrza Głuszycy



Gmina Głuszyca

Przystąpienie do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo – rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszyca

*Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

- **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu**
- **Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium**
- **Informacja o materiałach geodezyjnych, przygotowanych do opracowania planu**
- **Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych**

wrzesień 2022r.

Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo – rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszycy

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie, w jakim jest uchwalany, zatem na podstawie art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022r. poz. 503 ze zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Głuszycy w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo – rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszycy, Burmistrz Miasta Głuszycy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Teren, którego dotyczyć ma zmiana ustaleń tekstowych planu, obecnie jest prężnie funkcjonującym łowiskiem ryb z towarzyszącymi obiektami gastronomii i browaru. W chwili obecnej na omawianym terenie toczą się zaawansowane prace budowlane związane z realizacją nowego obiektu usługowego ściśle związanego z prowadzoną tu działalnością gospodarczą.



Rys.1. Ortofotomapa.

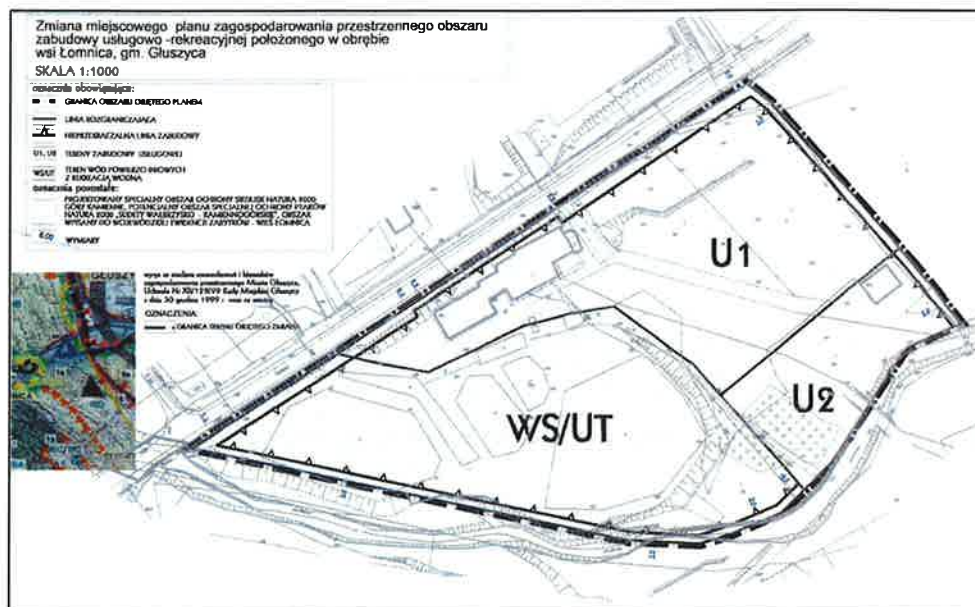
Przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest zamiarem realizacji, w przebudowywanym i rozbudowywanym obiekcie usługowym, dodatkowych 4 pokoi noclegowy, co niewątpliwie podniesie atrakcyjność prężnie już funkcjonującej gastronomii oraz restauracyjnej manufaktury piwowarskiej. Modyfikacja, ustalonej w obowiązującym planie, wysokości zabudowy o maksymalnie 3 m, przy już trwających pracach budowlanych, pozwala na realizację zamierzonej funkcji przy niewielkich nakładach finansowych i inwestycyjnych, jednocześnie wykorzystując istniejącą infrastrukturę.

Takie działanie pozwoli na stworzenie dodatkowej bazy noclegowej, która z uwagi na ilość rocznie odwiedzających okolicę turystów (ok. 70 tys. rocznie), nie tylko podniesie atrakcyjność gminy, ale pozwoli zatrzymać jednodniowego turystę na dłużej. Z uwagi na brak dodatkowych nakładów

finansowych ze strony gminy, planowane zmian tym bardziej znajdują swoje uzasadnienie. Zatem warto wykorzystać potencjał omawianego terenu i stworzyć nową ofertę noclegową we wsi Łomnica.

Omawiany teren obejmuje działkę nr 104 obręb Łomnica, gm. Głuszycza, dla której obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo – rekreacyjnej położonego w obrębie wsi Łomnica, gm. Głuszycza, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/80/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 4 sierpnia 2016r., zmienionej uchwałą nr XLVIII/331/2018 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 27 lutego 2018r.

Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren usługowy, wód powierzchniowych z rekreacja wodną i ustalone funkcje terenu jak najbardziej wpisują się w charakter realizowanej na wskazanym obszarze inwestycji.



Rys.2. Obowiązujący planu

Podkreślić należy, iż wprowadzane zmiany w żaden sposób nie będą dotyczyły ustalonych przeznaczeń terenu oraz pozostałych wskaźników i parametrów zabudowy..

Mając na uwadze uwarunkowania, potencjał i atrakcyjności wsi Łomnica oraz turystyczny charakter już stworzonego na omawianym terenie miejsca, zasadnym jest modyfikacja ustaleń obowiązującego planu, co niewątpliwie poszerzy ofertę inwestycyjną ukierunkowaną na turystyczny rozwój gminy.

W oparciu o powyższe uznano za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszycza, zatwierdzonego uchwałą nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999r. ze zmianami.

Zgodnie z ww. studium omawiany teren określony został, jako „teren strefy miejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego”.

W wyniku analizy **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuszycza** stwierdzono, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania, będą zgodne z jego ustaleniami.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu

W związku z faktem, że zmiana planu nie obejmuje części graficznej, nie są wymagane materiały geodezyjne do opracowania planu.

4. Zakres prac planistycznych

- 1) Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem;
- 2) Pozyskanie materiałów wyjściowych, warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz, studiów itp;
- 3) Wystąpienie do właściwych organów o wyrażenie zgody na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 4) Wykonanie projektu uchwały w sprawie zmiany w części tekstowej planu w następującym zakresie ustalonym uchwałą;
- 5) Przedłożenie projektu uchwały komisji urbanistyczno – architektonicznej celem zaopiniowania;
- 6) Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
- 7) Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku braku zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 8) Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego lub dokumentu wykazującego brak potrzeby wykonywania prognozy;
- 9) Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia;
- 10) Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji oraz wykonanie kopii planu.

*Sporządziła:
Marta Słowińska*