

**UCHWAŁA NR LXVI/844/2023  
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 29 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu szpitala**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr L/664/2022 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu szpitala, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź przyjętego uchwałą nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r., na wniosek Burmistrza Miasta

**Rada Miejska w Czeladzi uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu szpitala, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni 5,2 ha.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000 na kopii mapy zasadniczej, z wrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź", z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

**§ 3.** Użyte w uchwale pojęcia należy rozumieć jak niżej:

- 1) przeznaczenie podstawowe - rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 3) usługi - działalności gospodarcze jak: handel detaliczny; działalność pocztowa i kurierska; działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią; informacja i komunikacja; działalność finansowa i ubezpieczeniowa; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca; administracja publiczna; zabezpieczenia społeczne; edukacja; opieka zdrowotna i pomoc społeczna; działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją oraz pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, krawieckie, itp.); do usług nie zalicza się: handlu odpadami i złomem oraz zbierania, magazynowania, przetwarzania i odzysku odpadów;
- 4) linie nieprzekraczalne zabudowy - linia w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy liczonej po obrysie zewnętrznych ścian wszystkich budynków, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami czy

przejazdów - po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej, tj. sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) wysokość zabudowy - maksymalna wysokość budynku wyrażona w metrach, mierzona stosownie do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, a w przypadku innych obiektów budowlanych - mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 8) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie  $0^{\circ}$  -  $12^{\circ}$ .

**§ 4. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu, wyrażone graficznie:

- 1) granicę opracowania planu miejscowego;
- 2) przeznaczenie terenów:
  - a) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - b) UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - c) KDZ - teren drogi zbiorczej,  
– wraz z ich liniami rozgraniczającymi i symbolami;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych i określające inne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wyrażone graficznie:

- 1) złoża węgla kamiennego:
  - a) „Saturn”;
  - b) „Grodziec”;
- 2) główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 329 Bytom.
3. Oznaczenia pozostałe na rysunku planu mają charakter informacyjny.
4. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określenia:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące obszaru całego planu**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu posiadała parametry oraz wskaźniki wykorzystania terenu przekraczające ustalone w niniejszym planie, ustala się:
  - a) zakaz jej nadbudowy i rozbudowy;
  - b) dopuszcza się remonty i przebudowy budynków;
- 2) przy sytuowaniu budynków ustala się linie nieprzekraczalne zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej;
- 4) na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające, o ile nie są wykluczone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały: dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania, place nawrotowe i manewrowe, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń nieurządzoną i urządzoną wraz z urządzeniami rekreacji, obiekty małej architektury;
- 5) planowane lądowisko wyniesione stanowi dominantę wysokościową.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne;
- 3) zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi;
- 4) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
  - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonego symbolem MNW-U, jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”;
  - b) dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczonego symbolem UZ, jak dla terenów „pod szpitale i domy pomocy społecznej”;
- 5) ustala się jako przestrzeń publiczną teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ,
- 6) ustala się wyposażanie przestrzeni publicznej o której mowa w pkt 5 w obiekty, urządzenia i nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu znajduje się w całości w granicach złóż węgla kamiennego „Saturn” i „Grodziec” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego oraz prawa ochrony środowiska.
- 2) obszar planu znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Bytom” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego, prawa ochrony środowiska oraz prawa wodnego.

**§ 8.1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°.

2. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 9.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy ciąg drogowy, zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru planu, stanowi wyznaczona w liniach rozgraniczających i oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ istniejąca droga zbiorcza;
- 2) uzupełnienie podstawowego ciągu drogowego zapewniającego obsługę komunikacyjną obszaru planu, stanowi ul. Asfaltowa zlokalizowana poza obszarem planu;
- 3) wskaźniki w zakresie zaspokajania miejsc do parkowania zostały określone dla poszczególnych terenów w rozdz. 3;

- 4) należy zapewnić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w ustawie o drogach publicznych;
- 5) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe terenowe, podziemne lub miejsca do parkowania stanowiące część kondygnacji budynków oraz w garażach.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający realizacji przeznaczenia terenów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,
  - c) nakazuje się uwzględnianie ograniczeń w zakresie budowy i rozbudowy obiektów budowlanych oraz w sposobie zagospodarowania terenów, położonych w sąsiedztwie i bezpośrednio przyległych do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępem do infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb systemu sieci i urządzeń wodociągowych;
- 3) odprowadzanie ścieków ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemu sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ustala się:
  - a) w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemu sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej,
  - b) poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie działki budowlanej, obszaru objętego inwestycją lub danego terenu, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, z zastrzeżeniem niepogorszenia stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyjątkiem lokalizacji urządzeń wykorzystujących moc energii wiatru i biogazowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemu sieci i urządzeń gazowych;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą ustala się w oparciu o występujące i planowane w obszarze planu indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię ciepłą oraz występujący w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagający rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń ciepłowniczych. Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyjątkiem lokalizacji urządzeń wykorzystujących moc energii wiatru i biogazowych.

**§ 11.** Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

### **Rozdział 3. Ustalenia dotyczące terenów**

**§ 12.1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże (z wyłączeniem zespołów powyżej 3 garaży) i budynki gospodarcze.

## 2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - wolnostojąca;
- 2) geometria dachów - dachy płaskie, dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych - 9 m,
  - b) budynków usługowych - 9 m,
  - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan - 4 m,
  - d) budowli - 6 m;
- 4) maksymalna szerokość fasady frontowej - 12 m.

## 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 %;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu oraz 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (lub użytkowej usług - poza handlem).

§ 13. 1. Dla terenu zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczonego symbolem **1UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - lądowisko wyniesione dla śmigłowców ratunkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, pozostała zabudowa usługowa związana z przeznaczeniem podstawowym lub będąca jego uzupełnieniem, garaże i budynki gospodarcze (z wyłączeniem nie związanych z przeznaczeniem podstawowym).

## 2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) geometria dachów - dachy płaskie, dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) budynków - 17 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat - 4 m,
  - c) budowli związanych z obsługą lądowiska wyniesionego dla śmigłowców ratunkowych - 28 m,
  - d) budowli pozostałych - 8 m.

## 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 stanowisko na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług szpitalnych,
  - b) 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług.

§ 14. Dla terenu komunikacji, oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga klasy zbiorczej;
- 2) szerokość terenu - zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Czeladzi

**mgr Marcin Gadecki**

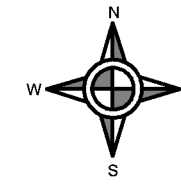
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZELADŹ DLA TERENU SZPITALA

## RYSUNEK PLANU











Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVI/844/2023  
Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2023 r.

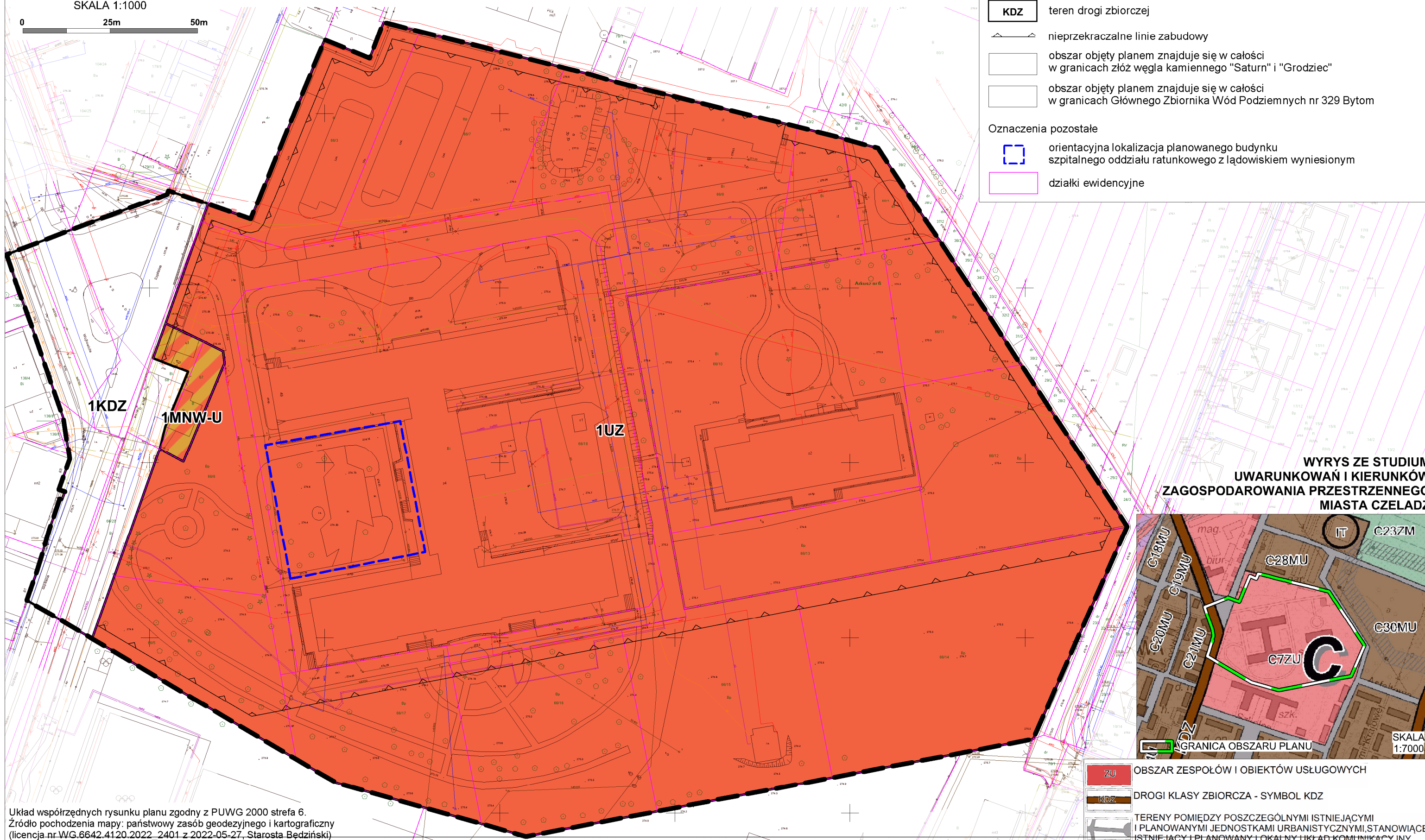
SKALA 1:1000

0 25m 50m

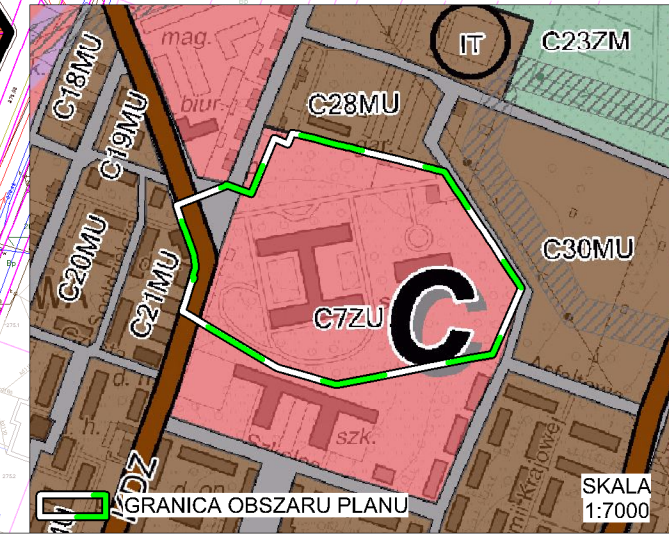





### LEGENDA

-  granica obszaru planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług
-  teren usług zdrowia i pomocy społecznej
-  teren drogi zbiorczej
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach złóż węgla kamiennego "Saturn" i "Grodziec"
-  obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 Bytom
- Oznaczenia pozostałe**
-  orientacyjna lokalizacja planowanego budynku szpitalnego oddziału ratunkowego z lądowiskiem wyniesionym
-  działki ewidencyjne



**WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA CZELADŹ**



-  OBSZAR ZESPOŁÓW I OBIEKTÓW USŁUGOWYCH
-  DROGI KLASY ZBIORCZA - SYMBOL KDZ
-  TERENY POMIĘDZY POSZCZEGÓLNYMI ISTNIEJĄCYMI I PLANOWANYMI JEDNOSTKAMI URBANISTYCZNYMI, STANOWIĄCE ISTNIEJĄCY I PLANOWANY LOKALNY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Układ współrzędnych rysunku planu zgodny z PUWG 2000 strefa 6.  
Źródło pochodzenia mapy: państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny  
(licencja nr W.G.6642.4120.2022\_2401 z 2022-05-27, Starosta Będziński)  
Id: 6F2BFBA5-AD1D-409E-B482-C1F07191424E. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/844/2023  
Rady Miejskiej w Czeladzi  
z dnia 29 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza  
Miasta  
Rada Miejska w Czeladzi**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40)

**Rada Miejska w Czeladzi**

wobec braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu szpitala, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/844/2023  
Rady Miejskiej w Czeladzi  
z dnia 29 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi  
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą  
do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych  
Rada Miejska w Czeladzi rozstrzyga,  
co następuje:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40)

**Rada Miejska w Czeladzi rozstrzyga,  
co następuje:**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu szpitala, nie przewiduje się poniesienia nakładów finansowych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/844/2023

Rady Miejskiej w Czeladzi

z dnia 29 marca 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu szpitala

Projekt miejscowego planu zagospodarowania miasta Czeladź dla terenu szpitala, sporządzony został na podstawie [uchwały nr L/664/2022 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu szpitala](#). Powierzchnia obszaru planu wynosi 5,2 ha.

Głównym zadaniem planu jest zapewnienie możliwości realizacji ładowiska wyniesionego dla szpitalnego oddziału ratunkowego, zgodnie z wnioskiem Powiatowego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej z 25.04.2022 r. oraz rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 27.06.2019 r. ws. szpitalnego oddziału ratunkowego. Zapewnienie możliwości realizacji ładowiska związane jest przede wszystkim z podwyższeniem maksymalnej wysokości zabudowy do 28 m (dla budowli związanych z obsługą ładowiska wyniesionego dla śmigłowców ratunkowych), pozostawiając przeznaczenie terenu, jako usługi zdrowia.

Projekt planu zastępuje (w zakresie przestrzennym określonym granicą projektu) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – wschodnia część Nowego Miasta (uchwała Nr LV/890/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 30 lipca 2009 r.). W dokumencie tym wysokość zabudowy dla terenu 19UZ (tj. terenu przedmiotowego szpitala) została ustalona jako „maksymalnie 5 kondygnacji naziemnych, 15 m”.

#### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w planie miejscowym zapewnione w szczególności poprzez wydzielenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) oraz ustalenie wskaźników i parametrów urbanistycznych. W dotychczas obowiązujący planie zagospodarowania przestrzennego, wymieniony teren zabudowy mieszkaniowej lub usług nie występował. W planie nie wprowadza się nowych funkcji potencjalnie uciążliwych, które mogłyby wywoływać konflikty w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów sąsiednich.

1.2. Obszar planu zdominowany jest przez bryłę szpitala (wraz z budynkiem pierwszego szpitala z 1899 r. – obecnie oddziału psychiatrycznego). Po przeprowadzonym remoncie i termomodernizacji w latach 2021-2023, szpital uzyskał nową elewację i uporządkowane bezpośrednie otoczenie. Plan zakłada utrzymanie interesujących zadrzewień w południowej części obszaru, przez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, uniemożliwiającej zabudowę tej części obszaru planu.

1.3. Wymagania ochrony środowiska zostały określone w § 6 planu, w tym zakaz lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

Z uwagi na fakt, że realizacja postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu szpitala nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko przy uwzględnieniu uwarunkowań określonych w art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1029 z późn.zm.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

1.4. W obszarze planu nie występują przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska, co minimalizuje możliwość negatywnego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia.

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione przez utrzymanie (w korelacji z przeznaczeniem terenów) możliwości inwestycyjnych działek ewidencyjnych.

1.7. Prawo własności jest respektowane przez przyjęcie zasady minimalizowania ingerencji w nie poprzez ustalenia planu. Standardowe ograniczenia prawa własności stanowią wyznaczone linie zabudowy i inne ustalenia projektu planu, jak np. wskaźniki urbanistyczne.

1.8. W obszarze projektu planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

1.9. Potrzeby interesu publicznego związane są głównie z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych, wyznaczonych w oparciu o istniejący układ drogowy.

1.10. Rozwój infrastruktury technicznej w projekcie planu zapewniony jest poprzez możliwość sytuowania infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego jej funkcjonowania oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w projekcie planu. Ponadto dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących moc energii wiatru i biogazowych.

1.11-12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Ogłoszono i obwieszczono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń (1 czerwca 2022 r. oraz 3 czerwca) o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej (do 27 czerwca 2022 r.). Nie złożono żadnych wniosków.

- Podano (w dniu 23.11.2022 r.) do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w okresie od 5.12.2022 r. do 4.01.2023 r., z terminem na wnoszenie uwag do dnia 20.01.2023 r. Projekt planu był dostępny również na stronie internetowej Urzędu Miasta Czeladź. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 3.01.2023 r.

Powyższe działania pozwoliły zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu nie złożono żadnych uwag.

1.13. Projekt planu zawiera zapisy umożliwiające zaopatrzenie w wodę w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb systemu sieci i urządzeń wodociagowych.

1.14. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny. Rozpatrując wniosek zgłoszony przez PZZOZ z 25.04.2022 r.

o zmianę planu, kierowano się polityką przestrzenną gminy ustaloną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Uchwała nr XLIV/581/2021 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta na podstawie opracowania pt. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Czeladź w latach 2017-2021.

W zakresie oceny aktualności planów miejscowych, w wymienionej analizie stwierdzono, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – wschodnia część Nowego Miasta, jest w ocenie zgodności z przepisami prawa - „częściowo niezgodny”, a w ocenie kompleksowej sformułowano opinię, iż jest „częściowo nieaktualny, nie wymaga zmian”. Przy czym należy stwierdzić, iż ocenę tą sformułowano przed złożeniem wniosku przez Powiatowy Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej z 25.04.2022 r. Złożony wniosek przez PZZOZ stanowił podstawową przesłankę do opracowania nowego planu i – w związku z tym – do uzyskania zgodności dokumentu planistycznego z przepisami prawa.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego. W prognozie stwierdzono, iż plan nie wywołuje żadnych nowych skutków finansowych, gdyż:

- planu nie przewiduje realizacji żadnych nowych dróg publicznych (teren posiada dostęp do istniejących w otoczeniu dróg);
- ewentualne potrzeby budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury nie są skutkiem zmiany ustaleń planu (możliwa jest rozbudowa istniejącego uzbrojenia, w zakresie indywidualnych potrzeb inwestora);
- zmiana planu nie wpływa ani na spadek, ani na wzrost wartości nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
- zmiana planu nie wpływa bezpośrednio na zmianę ewentualnych wpływów (dochodów) z tytułu podatku od gruntów i budynków, których realizacja będzie możliwa na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.