

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 lądowiska 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 lądowiska związane jest przede wszystkim z podwyższeniem maksymalnej wysokości zabudowy do 28 m (dla budowli związanych z obsługą lądowiska 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 obowiązującym 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 2022 r.) 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 wodociągowych.

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.

Burmistrz Miasta Czeladź

BURMISTRZ

mgr Zbigniew Szaleniec