

Opinia dotycząca lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Targowej w Chorzowie na działce nr 1065/68

Prezydent Miasta Chorzów pismem nr ref. AB-II.6733.4-33.2018.MG z dn. 30.10.2018 r. ponownie powiadomił Zarząd Województwa Śląskiego o możliwości przedstawienia opinii do uzupełnionego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Targowej w Chorzowie na działce nr 1065/68.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Śląskiego, dotycząca budowy 15 wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w stosunku do poprzedniego wniosku, została zróżnicowana pod względem wysokości w układzie kaskadowym od 5 do 9 kondygnacji. Dodatkowo w parterze budynków usytuowanych przy ul. Bytkowskiej, obok lokali usługowo-handlowych wprowadzono funkcję przedszkola i szkoły podstawowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, opinia Zarządu Województwa winna dotyczyć zgodności inwestycji z audytem krajobrazowym, dokument ten nie został jednak sporządzony. Ochrona krajobrazu i kształtowanie ładu przestrzennego znajduje natomiast swoje odzwierciedlenie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+. Określona w nim polityka przestrzenna zakłada równowagę między wszystkimi elementami środowiska i oszczędne gospodarowanie przestrzenią, jako nieodnawialnym dobrem. Zgodnie z zapisami Planu 2020+ decyzje o zmianie użytkowania terenu trzeba podejmować ostrożnie, tak by nie deprecjonować walorów przestrzeni.

Zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności zlokalizowany w najbliższym otoczeniu Parku Śląskiego stanowić będzie dominantę w istniejącym układzie funkcjonalno-przestrzennym, deprecjonując walory przyrodnicze, kulturowe i użytkowe Parku oraz jego ponadlokalny charakter w strukturze przestrzennej województwa.

Park Śląski jako ponadregionalna przestrzeń publiczna, dedykowany jest dla mieszkańców całego regionu, zatem realizacja inwestycji mieszkaniowej zaprzecza także zapisom dokumentu pn. „Plan wsparcia zarządzania rozwojem Parku Śląskiego – aktualizacja 2018”. Dla osiągnięcia określonej w tym dokumencie wizji należy tak kształtować przestrzeń okołoparkową, aby „Park wraz z obiektami zlokalizowanymi w bezpośrednim otoczeniu stanowił atrakcję zarówno dla mieszkańców jak i osób odwiedzających region”. Jako jedno z głównych zagrożeń dla harmonijnego rozwoju Parku Śląskiego dokument ten wskazuje „presję urbanizacyjną wynikającą z atrakcyjności terenu Parku”.

Ponadto wnioskowana inwestycja mieszkaniowa pomimo wprowadzonych zmian jest nadal sprzeczna z obowiązującym studium miasta Chorzów (Uchwałą nr XXIV/461/16 Rady Miasta Chorzów z dnia 14 lipca 2016 r.), zgodnie z którym Park Śląski wraz z terenem inwestycji został wskazany jako **obszar „najcenniejszy przyrodniczo”, wymagający ochrony i wyłączenia z dalszej intensywnej zabudowy**.

Zgodnie z zapisami studium obszar Parku Śląskiego ze względu na unikalne wartości nie tylko w skali Chorzowa ale także i Polski, powinien zostać objęty dodatkową ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz pełnić funkcje ekologiczne, bioklimatyczne, społeczno – rekreacyjne a także wypoczynkowe służące regeneracji sił psychofizycznych mieszkańców.

Wobec powyższego realizacja na tym obszarze osiedla mieszkaniowego nie wypełnia ustawowego warunku określonego w art. 5, w myśl którego inwestycję mieszkaniową realizuje się pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium.

Mając na uwadze, że wnioskowana inwestycja pozostaje w sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Chorzów oraz z polityką samorządu województwa w odniesieniu do Parku Śląskiego - jako regionalnej przestrzeni publicznej, Zarząd Województwa podtrzymuje wcześniejszą negatywną opinię dla lokalizacji przedmiotowej inwestycji.