

Tw
17.09.19 N

Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna
powołana Zarządzeniem Prezydenta Miasta Racibórz



URZĄD MIASTA RACIBÓRZ WYDZIAŁ INWESTYCYJ I URBANISTYKI	
wpy	16.09.2019
L.p.	RKP.2019.42280 Zał.
podpis _____	

Racibórz, dnia 12.09.2019r.

Opinia dotycząca wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych o podstawowej funkcji mieszkaniowej, na terenie położonym w Raciborzu przy ul. Franciszka Siwonia, działka nr 35/14, obręb Ostróg

Podstawa formalno – prawna opinii:

- 1) Zarządzenie Nr 1468/2013 Prezydenta Miasta Racibórz, z dnia 26.08.2013r., powołujące Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, zmienione Zarządzeniem Nr 296/2019 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 11 lipca 2019r.;
- 2) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018.1945);
- 3) ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.);

Udostępnione materiały planistyczne:

wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych o podstawowej funkcji mieszkaniowej na terenie położonym w Raciborzu przy ul. Franciszka Siwonia, działka nr 35/14, obręb Ostróg, opublikowany w Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz wraz z załącznikami.

Po przeanalizowaniu ww. udostępnionych materiałów planistycznych, GKUA przedstawia następującą opinię:

1. Wniosek zawiera informacje, zaświadczenia i analizy wymagane ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
2. Zaprojektowana zabudowa odpowiada charakterowi zabudowy, który został zaproponowany w obowiązującym „Studium...”. Jest stosunkowo mało intensywna – obejmuje budynki 5 mieszkaniowe w luźnej zabudowie.
Zaproponowana w koncepcji zabudowa zarówno w zakresie intensywności zabudowy jak też dopuszczonej ustawą wysokości zabudowy nie wykorzystuje maksymalnych wskaźników, starając się w pierwszej kolejności zapewnić właściwy komfort zamieszkania, co należy uznać za właściwe.
Proponowane zagospodarowanie rewitalizuje zdegradowany teren przemysłowy, nie naruszając terenów zielonych i niewskazanych do zabudowy w ramach „Studium...”.
Wskazane rozwiązania projektowe utrzymują stosunkowo duży procent terenów biologicznie czynnych (na poziomie 58%) i wskazują rozwiązania mające zapewnić właściwy komfort akustyczny od terenów kolejowych – pas zieleni izolacyjnej. Przy czym należy zauważyć, iż na etapie realizacyjnym zieleni ta powinna mieć zarówno odpowiednią formę – zieleni wysoką i niską, udział zieleni stała zielonej na poziomie 70% oraz odpowiednią szerokość, co najmniej 10,0 m.
3. Zgodnie z treścią art. 5 ust. 3 ustawy *inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego*. Konieczność respektowania ww. warunku powoduje, iż

planowana inwestycja winna uwzględniać kierunki polityki przestrzennej przyjęte w studium uchwalonym przez Radę Miasta, zatem ustalenia studium są wiążące dla ww. inwestycji.

4. Ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz”:

teren przeznaczony dla przedmiotowej inwestycji usytuowany jest w ramach terenu **23P1** – tereny zabudowy przemysłowej, nieruchomości i obiekty przemysłowe należące do tak zwanego przemysłu ciężkiego obejmującego: przemysł budowlany, przemysł chemiczny, przemysł elektromaszynowy, przemysł mineralny. Dla ww. wymienionego terenu studium dopuszcza – przeznaczenie dopuszczone M1, T1, U1, – gdzie M1, zgodnie ze studium, obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności nieruchomości i obiekty: mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne do 5 mieszkań.

Zgodnie z ustaleniami studium pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno:

- a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym: wymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, tereny zieleni i rodzinnych ogrodów działkowych, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany (w tym rozbudowy, przebudowy) z wyłączeniem przeznaczeń niedopuszczonych z zastrzeżeniem, iż przeznaczenia te zostaną uściślone na etapie przyszłych planów miejscowych,
- b) nowe wymieniane z nazwy przeznaczenia dopuszczone dla części nieruchomości położonych w granicach terenu studium, nie kolidujące, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie dominujące z zastrzeżeniem, iż nie mogą stać się przeznaczeniem dominującym w granicach danego terenu.

Można uznać, iż zabudowa mieszkaniowa nie uzupełnia i nie wzbogaca zabudowy przemysłowej, natomiast czy nie koliduje z zabudową przemysłową jest rzeczą dyskusyjną, chociażby ze względu na hałas jaki może generować przemysł i ruch samochodów ciężarowych. Proponowany teren "rozcina" pasmo terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie pod zabudowę produkcyjną co nie stanowi optymalnego rozwiązania.

5. W ramach terenu oznaczonego w studium symbolem 23P1 usytuowany jest zakład produkcyjny SM Rameta ZPChr. Produkcja mebli tapicerowanych. Teren ww. zakładu jest dominującym zainwestowaniem w granicach terenu oznaczonego w studium symbolem 23P1.

W sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie pojawi się obowiązek podjęcia działań na rzecz ochrony środowiska przed hałasem – taki obowiązek powstaje z chwilą pojawienia się faktycznego zagospodarowania terenu – ze względu, na które to zagospodarowanie wymagana jest ochrona środowiska przed hałasem, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zabudowa mieszkaniowa należy do zagospodarowań chronionych przed hałasem. Można uznać iż taki obowiązek w zakresie norm hałasu na granicy terenu zabudowy mieszkaniowej, będzie dotyczył w szczególności istniejącego ww. zakładu jak i również nowych inwestycji mogących powstać w ramach terenu oznaczonego w studium 25U5, a w obowiązującym m.p.z.p. oznaczonego symbolem K3P.

Wnioski: GKUA opiniuje przedłożony dokument, z ww. zastrzeżeniami.

mgr inż. arch. BOŻENA ORZEŁ

UPRAWNIENIA DO PROJEKTOWANIA
W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM NADANE
PRZEZ MINISTRA
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA
NR UPRAWNIENI 1190/91

mgr inż. arch. Bożena Orzeł

mgr inż. arch. Karolina Kostka-Sczyrba