

**OPINIA NEGATYWNA ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO W SPRAWIE WNIOSKU O  
USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY ULICY 1 MAJA W  
KATOWICACH, NA DZIAŁKACH O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 71/2, 71/4, 72/2, 72/3,  
75/2, 75/6, 75/8, 78/3, 79/3, 79/4, 80/3, 80/4, 81/1, 88/3, 88/4, 87/7, 87/8, 87/9, 75/7,  
81/2, 82/2, 78/4, 88/1, KARTA MAPY 41, OBREB: 0002 DZ. BOGUCICE - ZAWODZIE**

w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1754).

Inwestycja pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, towarzyszącą infrastrukturą drogową (wewnętrzny układ komunikacyjny, dojścia dojazdowe, miejsca postojowe) i techniczną oraz elementami małej architektury.” przy ul. 1 Maja w Katowicach, obejmująca działki o nr 71/4, 72/2, 72/3, 75/6, 75/8, 78/3, 79/3, 80/3, 81/1, 88/3, 87/7, 87/8, 87/9, 75/7, 81/2, 82/2, 78/4 oraz część działek o nr 71/2, 75/2, 79/4, 80/4, 88/4, 88/1, obręb: 0002 Dz. Bogucice – Zawodzie, zlokalizowana jest w granicach krajobrazu priorytetowego – „Katowice centrum” - ID 263, kod krajobrazu 24-341.13-146. Dla wskazanego krajobrazu opracowano:

- a) kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 263\_1\_Dok\_charakterystyka) oraz
- b) kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 263\_2\_Dok\_zagr\_rekom).

Audyt krajobrazowy opublikowany został na stronie Forum Przestrzeni (<https://forum-przestrzeni.slaskie.pl/pl/audyt-krajobrazowy>).

Szczegółowe informacje dotyczące wniosków i rekomendacji wynikających z Audytu krajobrazowego dla miast Katowice znajdują się na stronie Forum Przestrzeni (<https://forum-przestrzeni.slaskie.pl/pl/gminy/katowice-1.html>)

Analiza przedłożonej dokumentacji, w tym części opisowej oraz materiałów graficznych, wykazała rozbieżności pomiędzy parametrami planowanej inwestycji a charakterem zabudowy istniejącej. W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej inwestycji występuje zabudowa o wysokości od 1 do 5 kondygnacji, natomiast projekt przewiduje realizację obiektu o wysokości od ok. 3,5 m do 25,0 m, tj. do 7 kondygnacji nadziemnych, co stanowi znaczące zwiększenie skali zabudowy.

Jednocześnie udział funkcji usługowych i handlowych określono na poziomie ok. 5–11% w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań, co wskazuje na dominację funkcji mieszkaniowej.

Przedstawione wizualizacje projektowanej zabudowy potwierdzają, że przyjęte rozwiązania nie nawiązują do rozwiązań tradycyjnych, w tym m.in. w zakresie gabarytów, form i proporcji budynków oraz użytych materiałów.

Dodatkowo wskazuje się, że ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem przewidują parametry zabudowy (w tym wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych), które pozostają spójne z charakterem istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe, po analizie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy 1 Maja w Katowicach, na działkach o numerach ewidencyjnych: 71/2, 71/4, 72/2, 72/3, 75/2, 75/6, 75/8, 78/3, 79/3, 79/4, 80/3, 80/4, 81/1, 88/3, 88/4, 87/7, 87/8, 87/9, 75/7, 81/2, 82/2, 78/4, 88/1, karta mapy 41, obręb: 0002 Dz. Bogucice - Zawodzie, przedłożonego do zaopiniowania Zarządowi Województwa Śląskiego przez Prezydenta Miasta Katowice pismem znak: AB-I.6734.4.2026.EB z 23.03.2026 r., stwierdzono, iż planowana inwestycja jest sprzeczna z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego określonymi w karcie zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków dla krajobrazu priorytetowego Katowice centrum - ID 263 (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 263\_2\_Dok\_zagr\_rekom) tj:

- a. Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu (pkt 2).
- b. Kształtowanie struktury urbanistycznej o charakterze wielofunkcyjnym, z uwzględnieniem udziału funkcji usługowych i mieszkaniowych, w Śródmieściu Katowic z rekomendacją dla przewagi funkcji usługowych nad funkcją mieszkaniową (pkt 11),
- c. Harmonijne łączenie wartości zabytkowych lub przyrodniczo-krajobrazowych ze współczesną zabudową i zagospodarowaniem (pkt 16),
- d. Na terenach różnorodnej zabudowy współczesnej z możliwością uzupełnień rekomenduje się realizację zabudowy w sposób porządkujący stan istniejący i zmierzający do wykształcenia czytelnych układów urbanistycznych powiązanych z otoczeniem (pkt 26).

Niezależnie od powyższego wskazuje się, że część rekomendacji wynikających z Audytu krajobrazowego województwa śląskiego dla krajobrazu priorytetowego „Katowice centrum” - ID 263, z uwagi na swój charakter, nie podlega weryfikacji na etapie rozpatrywania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, niemniej jednak powinna być uwzględniana na dalszych etapach projektowania i realizacji inwestycji, w szczególności:

- a. nieumieszczania instalacji i urządzeń technicznych na dachach budynków oraz samodzielnych konstrukcjach w sposób widoczny z danego wnętrza urbanistycznego (pkt 19),
- b. porządkowania organizacji ruchu i parkowania pojazdów w ramach poszczególnych placów i ulic poprzez wprowadzanie czytelnego podziału na przestrzenie przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego albo przestrzenie przeznaczone dla ruchu i do parkowania pojazdów mechanicznych, za pomocą rozwiązań przestrzennych i technicznych (pkt 28).

W związku z powyższym wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy 1 Maja w Katowicach, na działkach o numerach ewidencyjnych: 71/2, 71/4, 72/2, 72/3, 75/2, 75/6, 75/8, 78/3, 79/3, 79/4, 80/3, 80/4, 81/1, 88/3, 88/4, 87/7, 87/8, 87/9, 75/7, 81/2, 82/2,

78/4, 88/1, karta mapy 41, obręb: 0002 Dz. Bogucice - Zawodzie **opiniuje się negatywnie** ze

względu na wskazane wyżej niezgodności z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego województwa śląskiego.

Sporządziła: Katarzyna Płoszaj, Referat Planowania Przestrzennego