

OPINIA NEGATYWNA ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO W SPRAWIE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY TOSZEK

w zakresie odpowiednich zadań samorządowych, uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego (dalej Audyt krajobrazowy) oraz ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (dalej Plan 2020+); na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a, art. 24, art. 25 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538).

W ramach Audytu krajobrazowego w granicach administracyjnych gminy Toszek wskazuje się:

1) Krajobrazy priorytetowe:

a) „Toszek” - ID 123, kod krajobrazu 24-341.12-019.

Dla wskazanego krajobrazu opracowano:

- kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 123_1_Dok_charakterystyka),
- kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 123_2_Dok_zagr_rekom),

b) „Pławniowice” - ID 575, kod krajobrazu 24-341.16-004.

Dla wskazanego krajobrazu opracowano:

- kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 575_1_Dok_charakterystyka),
- kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 575_2_Dok_zagr_rekom).

2) Walory estetyczno-widokowe.

3) Lokalną Formę Architektoniczną – „Toszek - (o. Gliwicko-Toszecki)” - ID. 123 (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom IV, str. 23-27).

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 gminy Toszek znajdują się na stronie Forum Przestrzeni (<https://forum-przestrzeni.slaskie.pl/pl/gminy/toszek.html>).

Po analizie projektu planu ogólnego gminy Toszek (zwanego dalej projektem planu ogólnego), przedłożonego do zaopiniowania Zarządowi Województwa Śląskiego przez Burmistrza Toszka pismem znak: IKP.6720.1.2025 z 16.04.2026 r., stwierdzono, iż niektóre zapisy są sprzeczne z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego określonymi w kartach zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków dla krajobrazów priorytetowych „Toszek” - ID 123 oraz „Pławniowice” - ID 575 w szczególności w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy:

- **na poziomie 70 m dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1SW i 2SW**

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny te są przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną o niskiej

intensywności oraz usługi nieuciążliwe (1MwU), dla których należy utrzymać historyczną kompozycję, gabaryty oraz kąty dachów, materiały i pokrycia dachowe.

Wprowadzenie zabudowy o wysokości do 70 m stanowiłoby istotne naruszenie tych ustaleń, w szczególności poprzez wprowadzenie dominant wysokościowych konkurujących z zabudową Starego Miasta.

- **na poziomie 30 m dla stref gospodarczych 17SP, 18SP, 39SP oraz 15m dla strefy usługowej 28SU w Paczynie**

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy **17SP, 18SP, 39SP** znajdują się odpowiednio na terenach 2PG, 1PG oraz 3PG, dla których maksymalna wysokość zabudowy określona została na poziomie do 2,5 kondygnacji

Analogiczny parametr obowiązuje dla sąsiedniej strefy zabudowy mieszkaniowej, jednak w projekcie planu ogólnego został on zinterpretowany jako 12 m. Jednocześnie dla strefy usługowej **28SU**, przy tym samym zapisie planu miejscowego, przyjęto wysokość 15 m.

Dodatkowo strefa **39SP** obejmuje zabudowania dawnego dworu wraz z pozostałościami założenia parkowego oraz zabytkową stodołę.

Wprowadzenie zabudowy przewyższającej istniejące obiekty mogłoby doprowadzić do zaburzenia historycznego charakteru miejsca oraz utraty jego wartości krajobrazowych i kulturowych.

- **na poziomie 35 m dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową 29SZ i 30SZ we Wrzosach**

W obowiązującym planie miejscowym strefy te oznaczone są jako MNR, dla którego ustalono maksymalną wysokość budynków mieszkalnych (łącznie z poddaszem użytkowym) do 3 kondygnacji (do 12 m), a budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji (do 9 m).

Proponowane zwiększenie wysokości do 35 m pozostaje w sprzeczności z tymi ustaleniami.

Podkreślić należy, że przywołane wyżej ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miały na celu ochronę szczególnie cennych walorów fizjonomicznych i kulturowych tych obszarów i zostały podtrzymane w rekomendacjach i wnioskach Audytu krajobrazowego.

Ponadto wątpliwości budzi **przeznaczenie fragmentu terenu doliny**

Potoku Toszeckiego pod strefę gospodarczą 31SP. Rysunek obowiązującego planu miejscowego nie pozwala jednoznacznie określić granic terenów 2PW i 2ZI, jednak zapisy dotyczące ochrony krajobrazu i wartości kulturowych (rozdział 4 planu) wskazują, iż analizowany obszar obejmuje teren związany z ochroną Dolnego Dworu wraz z zabudową gospodarczą, mieszkalną i częścią parku dworskiego przylegającą do ulicy Strzeleckiej, co jest zgodne z ustaleniami Audytu krajobrazowego, w szczególności dotyczącymi:

- zachowania ekosystemów łąk, turzycowisk, szuwarów i zadrzewień, zwłaszcza w obrębie korytarza ekologicznego doliny Potoku Toszeckiego,
- zakazu realizacji nowej zabudowy w dolinie Potoku Toszeckiego poza terenami już zabudowanymi lub przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych w dniu uchwalenia audytu.

W związku z powyższym zasadne jest przeprowadzenie ponownej analizy przedmiotowego obszaru, w szczególności pod kątem objęcia całej doliny Potoku Toszeckiego strefą otwartą, wykluczającą lokalizację nowej zabudowy.

Jednocześnie zwraca się uwagę na zapis określający intensywność zabudowy dla obszaru 39SU na poziomie 25 zamiast 2,5, co wskazuje na oczywistą omyłkę i wymaga korekty.

Wymienione rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego **naruszają wnioski i rekomendacje** zawarte w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego dla przedmiotowych obszarów, określonych w:

1. Rekomendacjach i wnioskach przeciwdziałających zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 123_2_Dok_zagr_rekom):
 - 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 5).
 - b. Uwzględnienie w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy wymogu stosowania w obrębie miejscowości lub ich fragmentów, których charakter determinuje zachowana tradycyjna zabudowa, standardów architektoniczno-urbanistycznych oraz form zagospodarowania terenu nawiązujących do rozwiązań tradycyjnych, w tym m.in. w zakresie gabarytów, form i proporcji budynków, użytych materiałów, ogrodzeń i zieleni przydomowej (pkt 8).
 - c. Ochrona wzgórze zamkowego oraz zabytkowego układu urbanistycznego wraz z licznymi obiektami zabytkowymi, w tym kościołem i plebanią zlokalizowanymi przy zamku oraz licznymi budynkami mieszkalnymi południowej, północnej i wschodniej pierzei rynku, ratuszem, a na południe od rynku i zamku dworem i budynkiem mieszkalnym: 1) w ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w strategii rozwoju lokalnego lub strategiach ponadlokalnych, 2) w procesach planowania i zagospodarowania przestrzennego, 3) w ramach ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i układów urbanistycznych, 4) poprzez niewprowadzanie materiałów, rozwiązań i obiektów degradujących ich wyraz stylistyczny (pkt 9).
 - d. Określenie maksymalnej wysokości zabudowy w sposób wykluczający dominację lub wyróżnienie nowej zabudowy na tle zabudowy istniejącej (pkt 14).
 - e. Utrzymanie wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień wejścia w życie audytu (pkt 15).
 - f. W obrębie wyznaczonego na załączniku kartograficznym obszaru wyróżniającego się Lokalną Formą Architektoniczną utrzymanie zachowanego średniowiecznego układu urbanistycznego Toszka. W przypadku wprowadzania nowej lub modernizowania istniejącej zabudowy dopuszczone budynki o funkcji mieszkalnej lub usługowej, nawiązujące stylistycznie do historycznej zabudowy: sytuowane kalenicowo względem pierzei, o wyrównanej linii zabudowy, o następujących cechach: 1) w obrębie Rynku: wysokość 2 kondygnacji,

ale nie wyższa niż pozostałe budynki pod danej stronie, elewacje tynkowane w pastelowych, jasnych kolorach, dachy dwuspadowe bez facjatek, dopuszczalne wole oczka, w kolorach ceglasto-czerwonych, pokryte dachówką, skromny wystrój elewacji i detali architektonicznych oraz rozdzielania kondygnacji gzymsami, stolarka okienna o tradycyjnych wzorach, drewnianej i zespolonej, dwu i trójskrzydłowej oraz stolarka drzwiowa płycinowa, jedno- i dwuskrzydłowej z detalem stolarskim, lakierowana; 2) poza Rynkiem: wysokość 1-2 kondygnacji, elewacje tynkowane (pkt 16).

- g. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych (pkt 17).
- 2) Rekomendacjach i wnioskach przeciwdziałających zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych (Część I - opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 575_2_Dok_zagr_rekom):
- a. Uwzględnienie w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy stosowania w obrębie miejscowości lub ich fragmentów, których charakter determinuje zachowana tradycyjna zabudowa zagrodowa i wiejska, standardów architektoniczno-urbanistycznych oraz form zagospodarowania terenu nawiązujących do rozwiązań tradycyjnych, w tym m.in. w zakresie gabarytów, form i proporcji budynków i użytych materiałów (pkt 9).
 - b. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych, z wyjątkiem sytuacji, w której obiekty realizowane będą na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz strefach dopuszczających zabudowę w planie ogólnym (pkt 11).

Po analizie projektu planu ogólnego, stwierdzono również, iż niektóre zapisy są niezgodne z niektórymi ustaleniami Planu 2020+:

Poważne zastrzeżenia budzi wyznaczenie strefy gospodarczej 15SP, którą wyznaczono częściowo na obszarze na którym występują gleby chronione. Ponadto strefa ta została wyznaczona na obszarze, który w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie był przeznaczony do zainwestowania.

Ponadto strefy otwarte 8SO i 11SO zostały wyznaczone korytarzach migracyjnych ssaków drapieżnych D/LR-LL i ssaków kopytnych K/LR-LL.

W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że projekt planu ogólnego jest niezgodny z ustaleniami Planu 2020+ w zakresie zasad dla:

- 1. wiejskiego obszaru funkcjonalnego:
 - a) ochrona obszarów o wysokim potencjale glebowym przed ich nierolniczym użytkowaniem (Rozdział III.4. Zasady dla wiejskiego obszaru funkcjonalnego, punkt 6, str. 98 Planu 2020+);
- 2. obszaru cennego przyrodniczo:
 - a) utrzymanie aktualnego użytkowania terenów o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej (Rozdział III.4.

Zasady dla obszaru cennego przyrodniczo, punkt 1, str. 100 Planu 2020+),

- b) wzmocnienie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania, usuwanie istniejących barier oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków (Rozdział III.4. Zasady dla obszaru cennego przyrodniczo, punkt 2, str. 100 Planu 2020+),
- c) zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych, w tym w obszarze dolin rzecznych (Rozdział III.4. Zasady dla obszaru cennego przyrodniczo, punkt 3, str. 100 Planu 2020+),
- d) planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących (Rozdział III.4. Zasady dla obszaru cennego przyrodniczo, punkt 6, str. 100 Planu 2020+).

W związku z powyższym **projekt planu ogólnego gminy Toszek opiniuje się negatywnie** ze względu na wskazane wyżej niezgodności z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego województwa śląskiego oraz z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+.

Sporządzili: Katarzyna Płoszaj/Piotr Wielgosz, Referat Planowania Przestrzennego