

**OPINIA ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO W SPRAWIE WNIOSKU
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ: „BUDOWA
ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH” PRZY
ULICY WIEJSKIEJ W PACZYNI W GMINIE TOSZEK**

w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowej 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.), w związku z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2026 r. poz. 781).

Inwestycja pn.: "Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych" przy ul. Wiejskiej w Paczynie w gminie Toszek na działce nr 31/18, zlokalizowana jest w granicach krajobrazu priorytetowego - „Pławniowice” - ID 575, kod krajobrazu 24-341.16-004. Dla wskazanego krajobrazu opracowano:

- a) kartę charakterystyki krajobrazu (Część I - część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 575_1_Dok_charakterystyka) oraz
- b) kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I - opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 575_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 gminy Toszek znajdują się na stronie Forum Przestrzeni (<https://forum-przestrzeni.slaskie.pl/pl/gminy/toszek.html>)

Analiza przedłożonej dokumentacji, w tym części opisowej oraz materiałów graficznych, wykazała kolizję pomiędzy parametrami planowanej inwestycji, a charakterem zabudowy istniejącej.

Przedstawiona we wniosku oraz na wizualizacjach zabudowa wielorodzinna o wysokości do 4 kondygnacji ma formę typową dla współczesnych zespołów zabudowy mieszkaniowej i nie nawiązuje, zarówno skalą, jak i formą bryły, do istniejącego otoczenia. Zastosowane materiały elewacyjne, rozwiązania w zakresie dachów oraz zaproponowana kolorystyka wyraźnie odbiegają od charakteru otaczającej zabudowy o typowo wiejskim charakterze.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem przewidują dostosowanie nowej zabudowy do obiektów znajdujących się w jej sąsiedztwie. Podkreślić należy, iż

planowana inwestycja sąsiaduje z historyczną kompozycją urbanistyczną objętą ochroną konserwatorską.

Ponadto zapisy planu nakazują zachowanie w projektowanych budynkach wysokości do 2,5 kondygnacji, co znajduje potwierdzenie w wysokościach budynków istniejących w najbliższym sąsiedztwie.

Dodatkowo, znajdująca się w pobliżu strefa ochrony konserwatorskiej nakłada obowiązek stworzenia izolacji wizualnej w formie zieleni, która nie została uwzględniona w przedstawionym projekcie.

Biorąc pod uwagę powyższe, po analizie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: "Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych" przy ul. Wiejskiej na działce nr 31/18 w Paczynie w gminie Toszek, przedłożonego do zaopiniowania Zarządowi Województwa Śląskiego przez Burmistrza Miasta Toszek pismem znak: IKP.6721.4.2025 z 14.09.2026 r., stwierdzono, iż planowana inwestycja koliduje z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego określonymi w karcie zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków dla krajobrazu priorytetowego „Pławniowice” - ID 575 (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 575_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 7),
- b. 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),
- c. 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),
- d. zachowanie punktów i ciągów widokowych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym (pkt 14),
- e. ochrona i odtwarzanie zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych (pkt 4).

W związku z powyższym rekomenduje się **ponowną analizę** wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: "Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych" przy ul. Wiejskiej na działce nr 31/18 w Paczynie w gminie Toszek w związku z kolizją rozwiązań względem rekomendacji i wniosków Audytu krajobrazowego województwa śląskiego.

Sporządziła: Katarzyna Płoszaj, Referat Planowania Przestrzennego