

**Załącznik
do Uchwały Nr 4224/2025
Zarządu Województwa Opolskiego
z dnia 24 listopada 2025 r.**

Opinia

sprawie zgodności lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z wynikami audytu krajobrazowego

Wnioskiem z dnia 10.11.2025 r. Wójta Gminy Dąbrowa powiadomił o możliwości ponownego przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie osiedla 77 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z przylegającym garażem wraz z drogą wewnętrzną, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, oznaczenia geodezyjne: działki nr: 469/42, 469/43, 469/44, 469/45, 469/46, 469/47, 469/48, 469/49, 469/50, 469/51, 469/52, 469/53, 469/54, 469/55, 469/56, 469/57, AM-3, obręb Dąbrowa, gmina Dąbrowa (Sołectwo Sokolniki), wskazując zakres opinii, tj. uwzględnienie wyników audytu krajobrazowego.

Pierwotnie Zarząd Województwa Opolskiego Uchwałą nr 3861/2025 z dnia 7 października 2025 r. zaopiniował wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożony w dniu 22.09.2025 r., w wyżej wymienionym zakresie negatywnie, z uwagi na stwierdzoną sprzeczność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z rekomendacjami Audytu krajobrazowego województwa opolskiego dot. zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów otwartych w granicach obszaru chronionego krajobrazu Bory Niemodlińskie oraz zaleceniami utrzymania ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienia naturalnej retencyjności terenu.

Ponownie złożony wniosek został uzupełniony przez inwestora - firmę OPEX o zapisy dotyczące zapotrzebowania planowanych budynków na wodę, kanalizację i odpady oraz określenie wjazdu na teren planowanej inwestycji.

Analizując materiały uzupełnionego wniosku stwierdzono, że nie zmieniają one ani skali, ani charakteru planowanej zabudowy, a tym samym nie eliminują przesłanek, które uzasadniały negatywną ocenę projektu.

Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.), opinia Zarządu Województwa powinna dotyczyć uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego województwa.

Audyt krajobrazowy województwa opolskiego został przyjęty uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego w dniu 25 marca 2025 r. i wszedł w życie w dniu 24 czerwca 2025 r.

Wynikami audytu krajobrazowego są m.in. wyznaczone granice krajobrazów priorytetowych oraz rekomendacje i wnioski dot. kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy u.p.z.p.

Przeprowadzona analiza wykazała, że teren objęty projektem przedłożonego do opinii wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej znajduje się poza granicami obszarów wskazanych w *Audycie krajobrazowym województwa opolskiego* jako krajobrazy priorytetowe.

Jednocześnie z uwagi na to, że teren objęty projektem przedłożonego do opinii wniosku znajduje się w granicach krajobrazu o kodzie 16-318.55-42, w obrębie którego występuje obszar, o którym mowa w art. 38a ust. 3 pkt. 2 u.p.z.p., tj. Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”, *Audyt krajobrazowy województwa opolskiego* formułuje dla tego obszaru następujące rekomendacje i wnioski:

- Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017 r.
- Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Dąbrowa.
- Zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów otwartych w granicach obszaru chronionego krajobrazu.
- Zaleca się utrzymanie i zwiększenie udziału terenów zielonych w strukturze terenu, wzmacniających zdolności adaptacji do zmian klimatu i zwiększających retencyjności i bioróżnorodności terenu.
- Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu.
- Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych.
- Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności.
- Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg.
- Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.
- Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym.

Realizacja inwestycji w zakładanej skali i formie pozostawałaby w sprzeczności m.in. z rekomendacjami dot. zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów otwartych w granicach obszaru chronionego krajobrazu i zaleceniami utrzymania ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienia naturalnej retencyjności terenu, prowadząc do trwałej zmiany struktury krajobrazu i naruszenia jego wartości chronionych.

Mając na uwadze ustalenia audytu krajobrazowego oraz obowiązek dbałości o zachowanie wartości krajobrazu województwa, Zarząd Województwa Opolskiego negatywnie opiniuje przedłożony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Proponuje się rezygnację z planowanej inwestycji lub jej znaczące ograniczenie planując nową zabudowę mieszkaniową jako uzupełnienie zabudowy istniejącej, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg.