

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

w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

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

- 1) krajobraz priorytetowy – „Parzymiechy-Lipie-Więcki” - ID 597, kod krajobrazu 24-341.21-002. Dla wskazanego krajobrazu opracowano:
 - a) kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 597_1_Dok_charakterystyka) oraz
 - b) kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 597_2_Dok_zagr_rekom).
- 2) krajobraz priorytetowy – „Krzepice” – ID 821 kod krajobrazu 24-341.26-004. Dla wskazanego krajobrazu opracowano:
 - a) kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 821_1_Dok_charakterystyka) oraz
 - b) kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 821_2_Dok_zagr_rekom).
- 3) krajobraz priorytetowy – „Dolina Liswarty i Białej Okszy” – ID 624 kod krajobrazu 24-341.21-008. Dla wskazanego krajobrazu opracowano:
 - a) kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 624_1_Dok_charakterystyka) oraz
 - b) kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 624_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 Lipie znajdują się na stronie Forum Przestrzeni (<https://forum-przestrzeni.slaskie.pl/pl/gminy/lipie.html>)

Po analizie projektu planu ogólnego gminy Lipie (zwanego dalej projektem planu ogólnego), przedłożonego do zaopiniowania Zarządowi Województwa Śląskiego przez Wójta gminy Lipie pismem znak: GK.6720.6.2025/2026 z 31.12.2025 r., stwierdzono, iż jego zapisy są sprzeczne z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego określonymi w karcie zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków dla krajobrazu priorytetowego Parzymiechy-Lipie-Więcki - ID 597.

Na obszarze położonym w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczono m.in. strefy produkcji rolniczej (21SR, 22SR, 17SR, 26SR), gospodarczą (9SP),

zieleni i rekreacji (12SN), strefę usługową (49SU, 53SU), wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (62SJ).

W wymienionych wyżej strefach produkcji rolniczej SR i strefie usługowej 53SU określone zostały parametry zabudowy, pomimo, że aktualnie nie są zabudowane, lecz stanowią pola oraz występują poza obszarami zwartej zabudowy. Z kolei zakres przestrzenny strefy z zabudową jednorodzinną 62SJ i strefy usługowej 49SU wykracza poza obszar faktycznie zagospodarowany, obejmując swoim zasięgiem teren zadrzewiony. Takie rozwiązania są niezgodne z rekomendacjami Audytu krajobrazowego dla krajobrazu priorytetowego Parzymiechy – Lipie – Więcki ID 597, zgodnie z którymi nie powinno się lokalizować antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych, zachować cechy charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych wstęgowych rozłogów pól, łąk i pastwisk, zadrzewień i innych elementów wyposażenia wnętrza krajobrazowych, określających tradycyjny, mozaikowy charakter krajobrazu otwartego. Dodatkowo zgodnie ze wspomnianymi rekomendacjami nową zabudowę powinno się realizować na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarze uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy.

W związku z powyższym oraz mając na uwadze, że dla ww. stref nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z rekomendacjami realizacja nowej zabudowy powinna następować na terenach już zainwestowanych, wyznaczenie powyższych stref należy uznać za niezgodne z rekomendacjami Audytu krajobrazowego.

Parametry zaproponowane dla obszaru strefy gospodarczej oznaczonej symbolem 9SP oraz strefy zieleni i rekreacji 12SN nie odzwierciedlają stanu faktycznego. Zastanawiający jest maksymalny udział powierzchni zabudowy 50% w strefie 9SP, w kontekście charakteru przeznaczenia terenu. Z kolei dla strefy 12SN nie określono parametrów zabudowy.

Dodatkowo przy potencjalnym planowaniu nowej zabudowy w strefie 16SU, na której zlokalizowane są kościół, ruiny twierdzy w Dankowie oraz teren bezpośrednio przyległy do twierdzy, należy zwrócić uwagę na ochronę przedpola ekspozycji, która jest wpisana w rekomendacje i wnioski Audytu krajobrazowego i powinna być realizowana poprzez niewprowadzanie zabudowy, w tym tymczasowej oraz przeciwdziałanie dalszemu zarastaniu terenów otwartych.

W związku z powyższym, przyjęte przeznaczenia są niezgodne z rekomendacją wynikającą z Audytu krajobrazowego, zgodnie z którą nowa zabudowa powinna być realizowana jedynie na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wymienione rozwiązanie przyjęte w projekcie POG **narusza wnioski i rekomendacje** zawarte w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego dla przedmiotowego obszaru, określonych w:

1. Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych:
 - 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.
 - b. Realizacja nowej zabudowy na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarze uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy. Zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 2625 z późn. zm.) - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Zakaz nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.
 - c. Zachowanie cech charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych wstęgowych rozłogów pól, łąk i pastwisk, zadrzewień i innych elementów wyposażenia wewnątrz krajobrazowych, określających tradycyjny charakter krajobrazu; zachowanie tradycyjnych typów rozłogu pól, łąk i pastwisk przy podziałach i scalaniu nieruchomości.
 - d. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych.
 - e. Uwzględnienie konieczności zachowania naturalnych walorów przyrodniczych ekosystemów oraz tradycyjnej wstęgowej struktury przestrzennej krajobrazu wiejskiego przy wprowadzaniu różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym **projekt planu ogólnego gminy Lipie opiniuje się negatywnie** ze względu na wskazane wyżej niezgodności z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego województwa śląskiego.

Sporządziła: Katarzyna Płoszaj, Referat Planowania Przestrzennego