

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

w zakresie odpowiednich zadań samorządowych, 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 2026 r., poz. 538)

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

1) Krajobrazy priorytetowe:

a) „Lełów - Dolina Białki” - ID 1080, kod krajobrazu 24-34.13-012.

Dla wskazanego krajobrazu opracowano:

- kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1080_1_Dok_charakterystyka),
- kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1080_2_Dok_zagr_rekom),

b) „Irządze” – ID 1081, kod krajobrazu 24-342.13-016.

Dla wskazanego krajobrazu opracowano:

- kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1081_1_Dok_charakterystyka),
- kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1081_2_Dok_zagr_rekom),

c) „Lełów” – ID 1100, kod krajobrazu 24-342.13-015.

Dla wskazanego krajobrazu opracowano:

- kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1100_1_Dok_charakterystyka),
- kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1100_2_Dok_zagr_rekom).

d) „Konieczpol” – ID 1128, kod krajobrazu 24-342.14-002.

Dla wskazanego krajobrazu opracowano:

- kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1128_1_Dok_charakterystyka),
- kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1128_2_Dok_zagr_rekom).

2) Walory estetyczno-widokowe.

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/lelow.html>)

Po analizie projektu planu ogólnego gminy Lełów (zwanego dalej projektem planu ogólnego), przedłożonego do zaopiniowania Zarządowi Województwa Śląskiego przez Wójta Gminy Lełów pismem znak: GR-IV.6721.1.2025 z 31.03.2026 r., stwierdzono, iż niektóre zapisy są sprzeczne z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego określonymi w kartach zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków dla krajobrazów priorytetowych „Lełów - Dolina Białki” - ID 1080 oraz „Konieczpol” – ID 1128 w szczególności:

- **w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 20 m dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową 14SZ, 15SZ, 83SZ, 19SZ, 18SZ, 13SZ, 25SZ i 26SZ, 59SZ, 77SZ stref gospodarczych 12SP, 13SP, 16SP, strefy produkcji rolniczej 6SR, a także 15 m dla stref usługowych 29SU i 10SU, gospodarczych 18SP i 21SP**

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono maksymalną wysokość zabudowy na poziomie do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej i małych domów mieszkalnych oraz do 15 m dla budynków i budowli na terenach usługowo-produkcyjnych, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy.

Wprowadzenie na terenach zabudowy mieszkaniowej zabudowy o wysokości do 15 m, a także dopuszczenie zabudowy o wysokości do 20 m na analizowanych obszarach, stanowiłoby naruszenie wniosków i rekomendacji Audytu krajobrazowego, w szczególności poprzez wprowadzenie antropogenicznych dominant wysokościowych.

- **w zakresie wprowadzenia strefy produkcji rolniczej 6SR**

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefa 6SR zlokalizowana jest na terenach ZN - terenach zieleni wysokiej nieurządzonej, objętych zakazem likwidacji. Projekt planu ogólnego przewiduje natomiast m.in. tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa, a także tereny komunikacji, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej. Pozostaje to w sprzeczności z rekomendacjami i wnioskami audytu krajobrazowego, które wskazują na konieczność lokalizowania nowej zabudowy wyłącznie na terenach już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym zasadne jest przeprowadzenie ponownej analizy przedmiotowego obszaru, w szczególności pod kątem wysokości zabudowy oraz przeznaczenia terenu.

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, 1080_2_Dok_zagr_rekom):
 - a. Realizacja nowej zabudowy jedynie na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu uchwalenia audytu, oraz w pasie 100 m od istniejącej zabudowy i dróg. (pkt 14)
 - b. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i towarzyszącej usługowej w sposób nawiązujący do zabudowy zakorzenionej w historycznej tradycji rozwoju wsi. (pkt 15).
 - c. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych, w tym farm wiatrowych i fotowoltaicznych. (pkt 19).
- 2) Rekomendacjach i wnioskach przeciwdziałających zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 1128_2_Dok_zagr_rekom):
 - a. Realizacja nowej zabudowy jedynie na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu uchwalenia audytu. (pkt 12).
 - b. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i towarzyszącej usługowej w sposób nawiązujący do zabudowy zakorzenionej w historycznej tradycji rozwoju miasta lub wsi. (pkt 13).
 - c. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych, w tym farm wiatrowych i fotowoltaicznych. (pkt 18).

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

Sporządziła: Katarzyna Płoszaj, Referat Planowania Przestrzennego