

OPINIA ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO W SPRAWIE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY ŻARKI

w zakresie odpowiednich zadań samorządowych, uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego oraz ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 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 Żarki wskazuje się:

- 1) Krajobrazy priorytetowe:
 - a) „Dolina Wiercicy” - ID 970, kod krajobrazu 24-341.31.030,
dla którego opracowano:
 - kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 970_1_Dok_charakterystyka)
 - kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 970_2_Dok_zagr_rekom).
 - b) „Żarki” - ID 788, kod krajobrazu 24-341.25-027,
dla którego opracowano:
 - kartę charakterystyki krajobrazu (Część I – część opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 788_1_Dok_charakterystyka)
 - kartę zagrożeń, rekomendacji i wniosków (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 788_2_Dok_zagr_rekom).
- 2) Walory estetyczno-widokowe.
- 3) Lokalną Formę Architektoniczną „Żarki”.
- 4) Proponowaną Formę Ochrony Zabytków Zespół kamiennych stodół w Żarkach - wpis do rejestru zabytków jako obszar urbanistyczny

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 Żarki znajdują się na stronie Forum Przestrzeni (<https://forum-przestrzeni.slaskie.pl/pl/gminy/zarki-1.html>)

Po analizie projektu planu ogólnego gminy Żarki (zwanego dalej projektem planu ogólnego), przedłożonego do zaopiniowania Zarządowi Województwa Śląskiego przez Burmistrza Miasta i Gminy Żarki pismem znak: GRIV6720.2.2026 z 13.05.2026 r., stwierdzono, iż niektóre zapisy nie uwzględniają w pełni rekomendacji i wniosków Audytu krajobrazowego, określonych w kartach zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków dla krajobrazów priorytetowych „Dolina Wiercicy” - ID 970 oraz „Żarki” - ID 788 tj.:

1. Przeznaczenie części obszaru w Suliszowicach, objętego krajobrazem priorytetowym „Dolina Wiercicy”, pod strefę usługową 87SU.

Rekomendacje krajobrazu priorytetowego „Dolina Wiercicy” wskazują ochronę obecnych walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych m.in. poprzez realizację nowej zabudowy na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planach.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny te są przeznaczone pod lasy (ZL), zalesienia (ZR) oraz tereny rolne (R).

2. Wprowadzenie strefy zabudowy jednorodzinnej 181SJ w obszarze zieleni urządzonej.

Obszar **181SJ** objęty jest krajobrazem priorytetowym „Żarki”, dla którego przyjęto rekomendacje mówiące m.in. o ochronie istniejącej zieleni także poprzez utrzymanie wskaźników minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej oraz nierealizowaniu nowej zabudowy w obszarach, które nie były przeznaczone na ten cel w obowiązujących miejscowych planach.

Teren **181SJ** na którym wprowadzana jest zabudowa mieszkaniowa był w niewielkiej części ujęty jako teren usługowy, jednak włączono do niego znaczny obszar, obecnie niezainwestowany, przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie na tereny wód powierzchniowych i zieleni urządzonej. Wskaźniki zagospodarowania w odniesieniu do wskaźników określonych w obowiązujących MPZP dla terenu zieleni urządzonej zostały zwiększone, podczas gdy – zgodnie z rekomendacjami i wnioskami Audytu krajobrazowego – powinny zostać utrzymane na dotychczasowym poziomie.

Reasumując wprowadzenie nowej zabudowy na terenie **181 SU** stwarza realne zagrożenie dla zachowania i funkcjonowania terenów błękitno – zielonej infrastruktury, które w krajobrazie priorytetowym „Żarki” podlegają ochronie.

3. Wprowadzenie dla obszaru **26SU (Stodoły)** możliwości lokalizowania elektrowni słonecznych

Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu priorytetowego Żarki zakładają ochronę zespołu zabytkowych stodół, proponując **wpis zespołu kamiennych stodół do rejestru zabytków jako układu urbanistycznego**. Ze względu na wskazaną w rekomendacjach i wnioskach konieczność dostosowania sposobu kształtowania, zagospodarowania i wyposażania przestrzeni publicznych do historycznego charakteru ich otoczenia, lokalizowanie elektrowni słonecznych nie powinno być dopuszczane.

4. Przeznaczenie terenów niezainwestowanych pod strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **173SJ** oraz część **31SJ**.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszary te są przeznaczone jako tereny lasów, zatem zmiana przeznaczenia spowoduje nieodwracalne zmiany w krajobrazie i zmniejszenie terenów zielonych, które zgodnie z rekomendacjami dla krajobrazu priorytetowego winny być chronione.

5. Przeznaczenie terenów rolnych pod strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **187SJ**.

Obecnie niezainwestowany obszar w projekcie planu ogólnego przeznaczony został pod strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**187SJ**), podczas gdy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren ten jest przeznaczony pod tereny rolne (R), na których nie jest możliwe lokalizowanie nowej zabudowy.

Dodatkowo w projekcie planu ogólnego dla wszystkich stref usługowych (SU) przyjęto profil dodatkowy „elektrownie słoneczne”, co może być mylnie interpretowane jako dopuszczenie realizacji dużych elektrowni fotowoltaicznych, w tym farm fotowoltaicznych. Tymczasem część proponowanych obszarów SU posiada zbyt małą powierzchnię dla lokalizacji tego typu inwestycji. W związku z powyższym proponuje się ponowną analizę w tym zakresie oraz rozważenie wskazania wyłącznie tych terenów, na których przewiduje się możliwość realizacji większych instalacji, z pominięciem mikroinstalacji.

Niezależnie od powyższego, dla obszarów **101SU** i **102SU** w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy wpisano wartość 18. Domniemywa się, że jest to omyłka pisarska, ponieważ analogiczny wskaźnik określony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynosi 1,8.

Powyższe zapisy projektu planu ogólnego nie uwzględniają następujących zapisów Audytu krajobrazowego: Rekomendacji i wniosków przeciwdziałających zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 788_2_Dok_zagr_rekom oraz 970_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 (ID 788 pkt. 4, ID 970 pkt. 11).
- b. Realizacja nowej zabudowy na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planach

- zagospodarowania przestrzennego oraz obszarze uzupełnień zabudowy w planach ogólnych (ID 970 pkt. 12).
- c. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych, w tym farm wiatrowych i fotowoltaicznych (ID 970 pkt. 14).
 - d. Nierealizowanie nowej zabudowy poza obszarami zabudowanymi i terenami wyznaczonymi do zabudowy w obowiązujących w dniu uchwalenia audytu planach zagospodarowania przestrzennego (ID 788 pkt. 6).
 - e. Ochrona trapezowego Rynku o wyraźnie wyodrębnionej strefie placu przedkościelnego, zachowanego ciągu tradycyjnej zabudowy domów jednopiętrowych wzdłuż Rynku i połączonych parterowych domów wzdłuż ulic: Marszałka Piłsudskiego i Leśniowskiej, zespołu zabytkowych 32 kamiennych stodoł zlokalizowanych na powierzchni około 1,5 ha, obiektów kultury żydowskiej (synagogi i dużego cmentarza) oraz zespołu klasztorno- parkowego w Żarkach Leśniowie: 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 (ID 788 pkt. 9).
 - f. Ochrona istniejącego układu zieleni, pielęgnacja oraz w miarę możliwości uzupełnianie (ID 788 pkt. 12).
 - g. 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 (ID 788 pkt. 15).
 - h. Zachowanie osi widokowych oraz ich ochronę poprzez nieumieszczanie reklam oraz ujednolicenie stylistyczne sztyldów. Zaleca się zachowanie przedpoła widokowego cennej panoramy Żarek poprzez pozostawienie terenu wolnego od zabudowy oraz wysokich zadrzewień oraz nieumieszczanie reklam wielkoformatowych (billboardów) wzdłuż drogi (ul. Ofiar Katynia) oraz na zabytkowych stodołach (ID 788 pkt. 20).
 - i. Dostosowanie sposobu kształtowania, zagospodarowania i wyposażania przestrzeni publicznych do historycznego charakteru ich otoczenia w obrębie trapezowego Rynku o wyraźnie wyodrębnionej strefie placu przedkościelnego, zachowanego ciągu tradycyjnej zabudowy domów jednopiętrowych wzdłuż Rynku i połączonych parterowych domów wzdłuż ulic: Marszałka Piłsudskiego i Leśniowskiej, obiektów architektury folwarcznej, w tym kamiennych stodoł, obiektów kultury żydowskiej oraz zespołu klasztorno- parkowego w Żarkach Leśniowie (ID 788 pkt. 23).

Ponadto po analizie projektu planu ogólnego, stwierdzono również, iż niektóre zapisy kolidują z niektórymi ustaleniami Planu 2020+.

Należy wskazać, iż w projekcie planu ogólnego zmienia się przeznaczenie terenów zlokalizowanych w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Część stref planistycznych została wyznaczona w sposób niezgodny z ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, ustanowionego uchwałą nr IV/48//2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r., a mianowicie w podstrefie IIA kosztem terenów rolniczych A19R, C2R, H5R i H6R, na których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości lokalizowania nowej zabudowy, wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 163SJ i strefy usługowe 105SU, 109SU i 113SU. Opiswane działania są niezgodne z zapisami planu ochrony dla podstrefy IIA, tj. zakazami stosowania rozwiązań planistycznych dopuszczających budowę i rozbudowę kubaturowych obiektów budowlanych (zakaz nie dotyczy realizacji zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

W związku z powyższym projekt planu ogólnego narusza zasady zagospodarowania przyjęte w Planie 2020+ dla obszaru cennego przyrodniczo, dla którego przyjęto w szczególności zasadę wdrażania zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów

ochrony i planów zadań ochronnych (Rozdział III.4. Zasady dla obszaru cennego przyrodniczo, punkt 7, str. 100 Planu 2020+).

W związku z powyższym rekomenduje się ponowną analizę **projektu planu ogólnego gminy Żarki** w zakresie wskazanych wyżej rozbieżności względem rekomendacji i wniosków Audytu krajobrazowego województwa śląskiego oraz ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+.