

OPINIA ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO W SPRAWIE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY PIETROWICE WIELKIE

w zakresie odpowiednich zadań samorządowych, uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego (dalej Audyt krajobrazowy) oraz ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (dalej Plan 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 z późn. zm.).

W ramach Audytu krajobrazowego w granicach administracyjnych gminy Pietrowice Wielkie wskazuje się:

- 1) Krajobraz priorytetowy Pietrowice Wielkie – ID 54, kod krajobrazu 24-318.58-018
- 2) Lokalną Formę Architektoniczną - Pietrowice Wielkie (o. Rybnicko-Wodzisławski i Raciborski)
- 3) 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 Pietrowice Wielkie znajdują się na stronie Forum Przestrzeni (<https://forum-przestrzeni.slaskie.pl/pl/gminy/pietrowice-wielkie.html>)

Po analizie projektu planu ogólnego gminy Pietrowice Wielkie (zwanego dalej projektem planu ogólnego), przedłożonego do zaopiniowania Zarządowi Województwa Śląskiego przez Wójta Gminy Pietrowice Wielkie pismem znak: NRO.6720.1.2026 z dnia 17.07.2026 r., stwierdzono, że niektóre ustalenia projektu planu ogólnego wymagają ponownej weryfikacji pod kątem uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego dla krajobrazu priorytetowego Pietrowice Wielkie (ID 54).

W szczególności ponownej weryfikacji wymagają ustalenia dotyczące określenia maksymalnej wysokości zabudowy w strefach usługowych, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefach gospodarczych, zlokalizowanych w granicach krajobrazu priorytetowego „Pietrowice Wielkie”, obejmującego również obszar wyróżniający się Lokalną Formą Architektoniczną. Projekt planu ogólnego dla wszystkich wskazanych stref przyjmuje jednakowy parametr maksymalnej wysokości zabudowy wynoszący 15 m.

Przyjęte ustalenia nie uwzględniają w wystarczającym stopniu rekomendacji i wniosków Audytu krajobrazowego województwa śląskiego. Rekomendacje dla krajobrazu priorytetowego „Pietrowice Wielkie” wskazują na konieczność uwzględniania w aktach planowania przestrzennego walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych krajobrazu oraz stosowania standardów architektoniczno-urbanistycznych nawiązujących do lokalnych form architektonicznych, w szczególności w zakresie gabarytów, form i proporcji budynków. Zarówno w obrębie obszaru wyróżniającego się Lokalną Formą Architektoniczną, jak i poza jego granicami rekomendowana jest zabudowa nawiązująca do miejscowej zabudowy wiejskiej o wysokości nieprzekraczającej 2 kondygnacji. Powyższe rekomendacje znajdują również odzwierciedlenie w charakterystyce Lokalnej Formy Architektonicznej Pietrowice Wielkie, zgodnie z którą historycznie ukształtowana zabudowa charakteryzuje się budynkami o wysokości 1–2, rzadziej 3 kondygnacji, odzwierciedlając lokalną skalę i charakter zabudowy. Audyt rekomenduje ponadto niewprowadzanie antropogenicznych dominant krajobrazowych, w szczególności obiektów wielokubaturowych i wysokościowych.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała ponadto, że na przeważającej części obszarów położonych w granicach krajobrazu priorytetowego obowiązujące ustalenia przewidują maksymalne wysokości zabudowy niższe od parametrów przyjętych w projekcie planu ogólnego. Okoliczność ta uzasadnia ponowną ocenę zasadności przyjęcia jednolitego parametru

maksymalnej wysokości zabudowy dla wszystkich stref planistycznych objętych krajobrazem priorytetowym.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest ponowne przeanalizowanie przyjętych parametrów maksymalnej wysokości zabudowy z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków Audytu krajobrazowego, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także charakteru oraz skali istniejącej zabudowy.

Wymienione ustalenia projektu planu ogólnego nie uwzględniają w wystarczającym stopniu rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego dla krajobrazu priorytetowego Pietrowice Wielkie (ID 54), określonych w rekomendacjach i wnioskach przeciwdziałających zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych (Część I – opisowa Audytu krajobrazowego, Tom II, 54_2_Dok_zagr_rekom), w szczególności:

- a. uwzględnianiu w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu (pkt 4);
- b. uwzględnianiu w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy wymogu stosowania w obrębie miejscowości lub ich fragmentów, których charakter determinuje zachowana tradycyjna zabudowa, standardów architektoniczno-urbanistycznych oraz form zagospodarowania terenu nawiązujących do rozwiązań tradycyjnych, w tym m.in. w zakresie gabarytów, form i proporcji budynków, użytych materiałów, ogrodzeń i zieleni przydomowej (pkt 5);
- c. utrzymaniu, w obrębie wyznaczonego obszaru wyróżniającego się Lokalną Formą Architektoniczną, zabudowy odpowiadającej lokalnym cechom architektonicznym, o wysokości nie wyższej niż 2 kondygnacje (pkt 11);
- d. wprowadzaniu poza granicami obszaru wyróżniającego się Lokalną Formą Architektoniczną zabudowy wzorowanej na miejscowej zabudowie wiejskiej zagrodowej, o wysokości nie wyższej niż 2 kondygnacje (pkt 12);
- e. niewprowadzaniu antropogenicznych dominant krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych (pkt 13).

W związku z powyższym rekomenduje się ponowną analizę **projektu planu ogólnego gminy Pietrowice Wielkie** w związku z kolizją rozwiązań dokumentu względem rekomendacji i wniosków Audytu krajobrazowego województwa śląskiego.

Sporządziła: Katarzyna Płoszaj, Referat Planowania Przestrzennego