

Załącznik
do Uchwały Nr 5769/2026
Zarządu Województwa Opolskiego
z dnia 30 czerwca 2026 r.

Opinia

Przedmiotem opinii jest projekt *Planu ogólnego Gminy Głucholazy*, przekazany do zaopiniowania w trybie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dziewiętnaste i dwudzieste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (u.p.z.p.), w zakresie uwzględnienia:

- 1) zadań samorządu województwa,
- 2) rekomendacji i wniosków wynikających z *Audytu krajobrazowego województwa opolskiego*,
- 3) ustaleń obowiązującego *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego*.

Zarząd Województwa Opolskiego dokonał analizy przedłożonego projektu *Planu ogólnego Gminy Głucholazy*, zwanego dalej planem ogólnym i stwierdził jak niżej:

I. W zakresie zadań samorządu województwa:

Brak kolizji z zadaniami samorządu województwa służącymi realizacji inwestycji celu publicznego ustalonymi w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Opolskiego, uwzględnionych w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (PZPWO)* oraz *Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Opolskiego na lata 2025-2032*.

II. W zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym:

Stosownie do regulacji art. 13b pkt 5 u.p.z.p. ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Zgodnie z *Audytem krajobrazowym województwa opolskiego*, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Opolskiego nr XIV/158/2025 z dnia 25 marca 2025 roku, która weszła w życie z dniem 24 czerwca 2025 roku, na terenie gminy Głucholazy, występują krajobrazy priorytetowe o kodach: 16-332.17-04 („Lasy w okolicy Sławniowic”), 16-332.17-05 („Głucholazy”), 16-332.63-01 („Jarnońtówek”), 16-332.63-02 („Góra Chrobrego w Głucholazach”), 16-332.63-03 („Kopa Biskupia”), 16-332.63-05 („Głucholazy ul. Andersa”), 16-332.63-06 („Pokrzywna”).

Jednocześnie w granicach gminy na obszarach poza krajobrazami priorytetowymi występują obszary, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.: Park Krajobrazowy Góry Opawskie, rezerwat przyrody „Dębniak” i rezerwat przyrody „Olszak”. Dla tych obszarów *Audyt krajobrazowy* formułuje odrębne rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, odnoszące się do części jednostek krajobrazowych na terenie gminy, o kodach: 16-332.17-09, 16-332.17-11, 16-332.17-22, 16-332.63-07.

W części tekstowej uzasadnienia zacytowano rekomendacje z *Audytu* i wskazano w jaki sposób uwzględniono je przy wyznaczaniu stref funkcjonalnych oraz ustalaniu standardów urbanistycznych, tj. poprzez:

1. Wyznaczenie stref otwartych znajdujących się w terenach objętych formami ochrony przyrody, a także obejmującymi większe kompleksy leśne i zadrzewienia, w tym krajobrazy priorytetowe leśne, oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wyznaczenie stref otwartych ogranicza zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, umożliwia ochronę walorów krajobrazowych z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
2. Wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, w tym krajobrazy priorytetowe obejmujące tereny zabudowane, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
3. Wyznaczenie stref planistycznych, w których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, zgodnie z ich obecnym sposobem zagospodarowania, co umożliwi na etapie sporządzania miejscowych planów ochronę ich wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych.
4. Określenie gminnych standardów urbanistycznych, które umożliwią realizację inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych.
5. Określenie gminnych standardów urbanistycznych, które umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Równocześnie przeprowadzona analiza treści projektu planu ogólnego wykazała, że dokument pomija fakt wskazania w audycie krajobrazowym unikatowej lokalnej formy architektonicznej zabudowy (LFA) w obrębie krajobrazu priorytetowego 16-332.17-05, tj. osiedla domów mieszkalnych Osiedla Jagiellońskiego (Kolonii Jagiellońskiej) w Głuchołazach przy ul. Jagiellońskiej. W celu zapewnienia pełnej ochrony wartości zidentyfikowanych w audycie krajobrazowym dla jednostki 16-332.17-05, w obszarze której znajduje się Osiedle Jagiellońskie należy:

- na etapie sporządzania planów miejscowych weryfikować wysokość zabudowy w strefach SJ 126 i SJ 131 w granicach LFA pod kątem ścisłego dostosowania do istniejącej skali budynków (parter + poddasze), aby zapobiec dominacji nowej zabudowy nad historyczną strukturą kolonii;
- dla stref SJ leżących w granicach LFA (jednostka 16-332.17-05), gminne standardy urbanistyczne winny być interpretowane w oparciu o szczegółowe wytyczne Karty Lokalnej Formy Architektonicznej, szczególnie w zakresie geometrii dachów, materiałów wykończeniowych (cegła, tynk) oraz kolorystyki elewacji.

III. W zakresie ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zaprojektowane strefy planistyczne i przyjęte dla nich gminne standardy urbanistyczne nie są sprzeczne z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r., poz. 1798 z dnia 14.05.2019 r.).

Podsumowanie

Zarząd Województwa Opolskiego **opiniuje pozytywnie** projekt *Planu ogólnego Gminy Głucholazy* w zakresie zadań samorządu województwa uwzględnionych w dokumentach strategicznych regionu oraz w zakresie zgodności z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego*, **z jednoczesnym wniesieniem uwag** w zakresie konieczności uzupełnienia projektu o rekomendacje i wnioski zawarte w *Audycie krajobrazowym województwa opolskiego* dla obszaru LFA (ul. Kolonia Jagiellońska).

Opracował:

Tomasz Midura
Referat Zagospodarowania Przestrzennego Województwa
Departament Polityki Regionalnej i Przestrzennej UMWO
23.06.2026 r.