

**Miejska Komisja  
Urbanistyczno-Architektoniczna  
w Sośnicowicach**

**PROTOKÓŁ**

**z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy  
Sośnicowice w dniu 6 października 2023r. godz. 10.00**

**I. Przedmiot posiedzenia Komisji**

Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Sośnicowice odbyło się w dniu 6 października 2023r. , przy wykorzystaniu środków komunikowania się na odległość – posiedzenie online na platformie ZOOM.

Przedmiotem posiedzenia było zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice

Projektantem w/w opracowania jest Pracownia Urbanistyczna w Rybniku Sp. z o. o. z siedzibą w Rybniku przy ul. Wodzistawskiej 30.

Dla potrzeb sporządzenia opinii MKUA otrzymała:

- projekt zmiany miejscowego planu wraz z uzasadnieniem,
- prognozę oddziaływania na środowisko.

**II. Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do protokołu.**

**III. Przebieg posiedzenia**

Omówiono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice.

W trakcie posiedzenia członkowie MKUA podnieśli m.in. następujące kwestie:

- 1) w zakresie Odnawialnych Źródeł Energii – zwrócono uwagę na mało sprecyzowane wyznaczenie terenów, gdzie można je lokalizować, szczególnie na lokalizacje na terenie gminy Parku Krajobrazowego i jego otuliny,
- 2) niezgodność notacji terenów co do określenia przeznaczenia uzupełniającego i wykluczonego,
- 3) wyznaczenie wysokości zabudowy – doprecyzować parametry i definicję w słowniczku,
- 4) brak oznaczenia na jakich terenach można lokalizować handel wielkopowierzchniowy,
- 5) w zakresie składowania i przetwarzania odpadów - wykluczyć składowanie odpadów,
- 6) dla terenu górnictwa lub wydobywania – doprecyzować ustalenia w zakresie przeznaczenia i zgodności z przepisami odrębnymi,
- 7) dla terenów gdzie zakazano realizacji budynków – zbędne regulowanie wysokości zabudowy,



- 8) dla terenów MN, MN-U wykreślić zabudowę bliźniaczą przy 300m<sup>2</sup> min pow. działki, wyznaczyć dla terenu U i MU minimalna wielkość działki 800m<sup>2</sup>, dla terenu MW i PU 1000m<sup>2</sup>
- 9) określenie kształtu dachu – dla terenu mieszkaniowego – doprecyzowanie co znaczy sąsiednia działka, działka może graniczyć z drogą gdzie po przeciwnej stronie jest budynek mieszkalny, czy nie wprowadzić odległości w jakiej trzeba dokonać analizy, lub inaczej sformułować pkt: np. budynki mieszkalne - dachy spadziste, dopuszcza się: dachy płaskie w sytuacji ...
- 10) tereny MN i MN-U nie dopuszczają nadbudowy istn. zab zagrodowej,
- 11) stosowanie pojęć nie występujących w prawie budowlanym co może rodzić wątpliwości na etapie stosowania zmiany planu np. konserwacja i modernizacja
- 12) zwrócono uwagę na zawartość opracowania pn. prognoza oddziaływania na środowisko, która bardziej przypomina ekofizjografię , za mało opracowań od strony planistycznej, porównania stanu istniejącego i po zmianie planu, skutki oddziaływania planu, jak przebiegają korytarze itp.
- 13) część graficzna –brak informacji o źródle materiału z zasobu i kierunku północy, wymaganych przez rozporządzenie z 2021 r.


Członkowie MKUA w terminie do 11.10.2023r. prześlą Przewodniczącemu MKUA swoje Opinie celem stworzenia wspólnego stanowiska MKUA.

Wyznacza się dzień 16.10.2023r. ostatecznym terminem przekazania Opinii MKUA.

**Wnioski:**

Projekt zmiany Planu nie spełnia wymogów Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) – Komisja wyraziła negatywne stanowisko – projekt po wprowadzeniu niezbędnych zmian i doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa wymaga ponownego zaopiniowania przez MKUA.

Na tym Protokół zakończono i podpisano

  
Marcin Roszegal  
URBANISTA  
Stowarzyszenie URBANISCI POLSCY nr KR-90



**OPINIA****Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej**

**do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Sośnicowice**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Udostępnione materiały</b> | — Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice<br>— Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice |
| <b>Opracowane przez</b>       | Pracownia Urbanistyczna w Rybniku Sp. z o.o. z siedzibą w Rybniku przy ul. Wodzisławskiej 30   |

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w składzie:

- 1) Małgorzata Łapeta – Członek Komisji,
- 2) Aleksandra Woźniak - Janeczek – Członek Komisji,
- 3) Anna Knura – Członek Komisji,
- 4) Marcin Rosegnal – Przewodniczący Komisji,

na posiedzeniu w dniu 6 października 2023 r., po przeprowadzeniu analizy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice, prognozy oddziaływania na środowisku do w/w opracowania oraz dyskusji dotyczącej przyjętych rozwiązań, zaopiniowała **negatywnie** projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice, wnosząc następujące uwagi i wątpliwości do przedstawionego projektu:

- 1) Wyjaśnienia wymaga kwestia, czy prawidłowe jest sporządzanie przedmiotowego opracowania w formie nowego planu miejscowego (nazywanego w tytule uchwały „zmianą planu”, a potem w treści planem), jeśli w uchwale o przystąpieniu do sporządzania tego planu, a także w podstawie prawnej projektu uchwały w sprawie planu powołano się na art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (dalej u.p.z.p.);
- 2) projekt nie spełnia wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., Nr 164, poz. 2404) w zakresie notacji przeznaczenia terenów, w tym standardów stosowania w projekcie planu symboli, nazw i oznaczeń graficznych. Wskazać należy, że obecne przepisy nie przewidują możliwości ustalenia przeznaczenia dopuszczalnego. W ramach określenia przeznaczenia można wskazać przeznaczenie podstawowe, uzupełniające lub wykluczane. Określenie przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli dołączonej do przywołanego rozporządzenia. Błędne są ustalenia zawarte w § 2 pkt 13, które zawierają definicję tzw. przeznaczenia uzupełniającego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem „określenie nazw



klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli". Tymczasem w ustaleniach zawartych w § 2 pkt 13 występuje inne nazewnictwo np. budynki gospodarcze, dojazdy, drogi dla pieszych i rowerów. Ustalenia tego typu powinny być określone w zasadach zagospodarowania terenu, a nie jako przeznaczenie uzupełniające. W ustaleniach dla poszczególnych terenów są natomiast określone „dopuszczenia” poszczególnych funkcji, które to właśnie powinny być określone jako przeznaczenie uzupełniające.

- 3) W § 42 ust. 8, zawarto ustalenia dopuszczające OZE, ale nigdzie w ustaleniach planu poza terenami U-P nie ma ustalonej klasy przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego terenu, która umożliwiłaby lokalizację takiej funkcji.

Na całym obszarze objętym planem tylko w terenie U-P jest możliwa produkcja energii, ponieważ przeznaczenie tego terenu określono jako teren usług lub produkcji, a zgodnie z tabelą w rozporządzeniu produkcja obejmuje również klasę produkcji energii. Należy przy tym zauważyć, że w terenie tym nie ustalono, że elektrownie wiatrowe stanowią przeznaczenie wykluczane, na co wskazywałyby ustalenia §42 ust. 8 pkt 3.

Tereny produkcji energii stanowią odrębną klasę przeznaczenia terenu. Jeśli założeniem planu było dopuszczenie OZE w terenach rolniczych (pomijając kwestie zasadności takiego dopuszczenia z punktu widzenia uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych), to możliwość taka powinna być określona w planie nie tylko w zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ale poprzez określenie przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego terenu zgodnie z rozporządzeniem. Obecnie w planie np. w terenach rolniczych RN lokalizacja takich funkcji nie jest umożliwiona, ponieważ nie wynika to ani z klasy przeznaczenia terenu (teren rolnictwa z zakazem zabudowy), ani z ustaleń tzw. przeznaczenia uzupełniającego w § 2 pkt 13 lit. c (dopuszczone dojazdy, drogi dla pieszych i rowerów, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej).

- 4) Dla terenów MN-U, terenów U i terenów U-P, nie ustalono przeznaczenia wykluczanego w zakresie terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, co oznacza, że dopuszcza się w planie możliwość lokalizacji takich funkcji w tych terenach, co narusza ustalenia Studium.
- 5) W terenach MN zakazano lokalizowania usług handlu wielkopowierzchniowego, składów i magazynów, ale akurat te funkcje nie były w żaden sposób dopuszczone w tych terenach - tzn. dla terenów MN nie określono takiej klasy przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego, która uzasadniałaby potrzebę wprowadzenia takiego zakazu. Usługi handlu wielkopowierzchniowego, składy i magazyny stanowią odrębną klasę przeznaczenia terenu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).
- 6) W § 7 ust. 1 pkt 3 ustalono zakaz składowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem terenów o symbolach 5.5U-P i 5.6U-P. To sformułowanie sugerowałoby, że w terenie 5.5U-P i 5.6U-P można składować i przetwarzać odpady. Z ustaleń dla



terenów U-P zawartych w § 19 wynika jednak, że w terenach tych również zakazuje się lokalizowania obiektów związanych z składowaniem, odzyskiwaniem lub unieszkodliwieniem odpadów, przetwarzaniem (...).

W terenach U-P powinny zostać określone w sposób prawidłowy klasy przeznaczenia terenu, przeznaczeń uzupełniających i wykluczanych, jeśli mają tam być faktycznie zlokalizowane jakieś funkcje z zakresu gospodarki odpadami. Z ustaleń planu wynika, że jedynie w terenach 5.5U-P i 5.6U-P dopuszczono lokalizację „Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych”, który stanowi odrębną klasę terenu niż np. teren składowiska odpadów lub teren zakładu unieszkodliwiania odpadów. Dla terenów 5.5U-P i 5.6U-P powinna być natomiast określona w sposób zgodny z rozporządzeniem klasa przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego jako „teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych”

W terenach MW, dla których dopuszczono możliwość lokalizacji budynków usługowych, nie wprowadzono żadnego ograniczenia powierzchniowego dla tych budynków. Jeśli budynki usługowe będą mogły być lokalizowane na obszarze całej działki, to będzie to sprzeczne z przeznaczeniem terenu.

- 7) Wątpliwości budzi treść definicji wysokości zabudowy § 2 pkt 15 odnosząca się do określenia wysokości budynku – jako „wymiar pionowy budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu”. Definicja ta nie jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Należy przy tym wskazać, że z uwagi na przepis art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) w przypadku tego planu nie będą stosowane definicje zawarte w przepisach art. 2 pkt 28–35 znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) W §7 ust. 1 pkt 2) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu  $L_{DWN}$ ,  $L_N$ ,  $L_{Aeq D}$  i  $L_{Aeq N}$  dla terenów faktycznie zagospodarowanych;
- 9) W §7 ust. należy wskazać przepisy odrębne tworzące lub wyznaczające elementy środowiskowe podlegające ochronie;
- 10) Definicje dachu płaskiego i spadzistego są zbyt szerokie, gdyż wynika z nich, iż można projektować dachy od  $0-180^\circ$ , należy te wartości sparametryzować, ponadto dach płaski do  $20^\circ$  jest przeszacowany, zazwyczaj dach płaski przyjmuje się od  $2-3^\circ$  do  $11-12^\circ$ , jednospadowy do ok.  $12^\circ$ , a dachy skośne to przedział od ok.  $25-45^\circ$ ;
- 11) Przyjęty wskaźnik wysokości budynków w terenach MN, MN-U jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego studium w tym zakresie;
- 12) W terenach U zdefiniować pojęcie mieszkań funkcyjnych,
- 13) Należy dostosować zakres dopuszczanych sposobów działalności na obiektów



budowlanych poprzez odpowiednie przywołanie robót budowlanych funkcjonujących w prawie budowlanym, gdyż stosowana nomenklatura np. modernizacja, konserwacja może budzić wątpliwości na etapie stosowania planu. Ponadto, część tych ustaleń wykracza poza materię planu miejscowego, gdyż plan miejscowy nie reguluje kwestii konserwacji, remontów istniejących obiektów budowlanych;

14) Należy ponownie przeanalizować powierzchnię nowo wydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej, gdyż zaproponowany wskaźnik wydaje się niedoszacowany,

15) Na części graficznej planu brakuje:

- informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- informacji o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990).

Ponadto ze względu na nazewnictwo użyte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) w planie należałoby się posługiwać określeniem „część graficzna”, a nie „rysunek”.

Pobocznie Komisja zwraca się uwagę na potrzebę przeanalizowania dokumenty prognozy oddziaływania na środowisko w poniższym zakresie:

- 1) w ustaleniach prognozy należy wziąć pod uwagę ustalenia wynikające z obowiązujących aktów prawnych związanych z funkcjonowaniem obszarów chronionych, należy wziąć pod uwagę szczególne cele ochrony, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych oraz zakazy wynikające z obowiązujących uchwał,
- 2) prognoza powinna analizować proponowane przeznaczenia terenów w odniesieniu do zakazów obowiązujących na terenach chronionych – wskazane byłoby określenie wpływu lokowanych funkcji na obszary chronione, dokonać analizy, czy lokowane funkcje nie wpłyną negatywnie na obszary chronione, etc.
- 3) można opisać odległości od obszarów chronionych – w tym od Natura 2000 i korytarzy ekologicznych; wskazane jest dosyć jednoznaczne określenie położenia obszaru objętego planem na tle przyrodniczych obszarów chronionych w województwie; najlepiej w formie schematu rysunkowego – w oparciu o strony RDOŚ, jak i ekofizjografię województwa,
- 4) w części graficznej należy jednoznacznie wskazać tereny, dla których proponowana jest zmiana przeznaczenia terenu, wraz z otoczeniem, należy oznaczyć skutki negatywne, neutralne i pozytywne dla środowiska oraz kierunki presji antropogenicznej,



5) na rysunkach prognozy brak legendy oraz uwarunkowań przyrodniczych i geologicznych obszaru.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia daleko idących zmian w projekcie zmiany planu, a przede wszystkim potrzebę dostosowania go do obecnie obowiązujących przepisów prawa, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna gminy Sośnicowice stoi na stanowisku że poprawiony projekt zmiany planu winien być ponownie poddany pod ocenę Komisji.

W imieniu Komisji



Marcin Rosegnal  
URBANISTA

Stowarzyszenie URBANISTI POLSCY nr KR 80

Marcin Rosegnal  
Przewodniczący Komisji