



W dniu 14 lutego 2022 miała miejsce 3. dyskusja publiczna na temat założeń do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie tzw. Osówki czyli terenów pomiędzy ulicą Miłosza w Będzinie i Będzińską w Czeladzi. Na spotkaniu pojawiło się kilkanaście osób, głównie mieszkańców ulicy Miłosza oraz właścicieli terenów, które ulegają przekształceniu na tereny mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe. Dyskusja przebiegła w sposób kulturalny tzn. mieszkańcy zgłaszali swoje uwagi/zapytania, a projektant planu odpowiadał ze stoickim spokojem. Generalnie z prawie 1.5 godzinnej rozmowy mieszkańcy dowiedzieli się, że zmiany które zostały wprowadzone w kolejnym wyłożeniu są wg autora planu optymalne. Jako osoba postronna, niezwiązana bezpośrednio lokalizacyjnie z uchwalanym planem, przekazałem publicznie swoje uwagi, które jak zresztą uwag mieszkańców będą podlegały kolejnym konsultacjom z Prezydentem Miasta Będzina. Wg autora planu to prezydent zdecyduje ostatecznie o kształcie przyjętych lub odrzuconych uwag. Stąd czekamy jaka będzie decyzja prezydenta na wniesione przez mieszkańców kolejne uwagi, zresztą powtarzane jak mantra od 1. wyłożenia. Tak w skrócie wyglądało poniedziałkowe spotkanie.

### **Cel planu to...**

uporządkowanie przestrzeni publicznej w zakresie zarówno funkcji, jak i potencjalnego rozwoju danego obszaru. Niestety z poniedziałkowego spotkania uświadomiłem sobie, iż mimo, iż na temat potencjalnych problemów związanych z uchwaleniem planu "trąbię na swoim blogu" już bodajże od 4 miesięcy, odzew mieszkańców jest dość słaby. Większości "lokalsów" temat nie interesuje albo zwyczajnie nie robi wrażenia.

Aby uzmysłwić niezainteresowanym stronom, do czego ich nieświadoma lub co gorsza świadoma ignorancja problematycznej uchwały doprowadzi, przygotowałem grafikę, którą już prezentowałem w poprzednich wpisach i jeszcze raz dla zasady powtórzę.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec „Osówka”

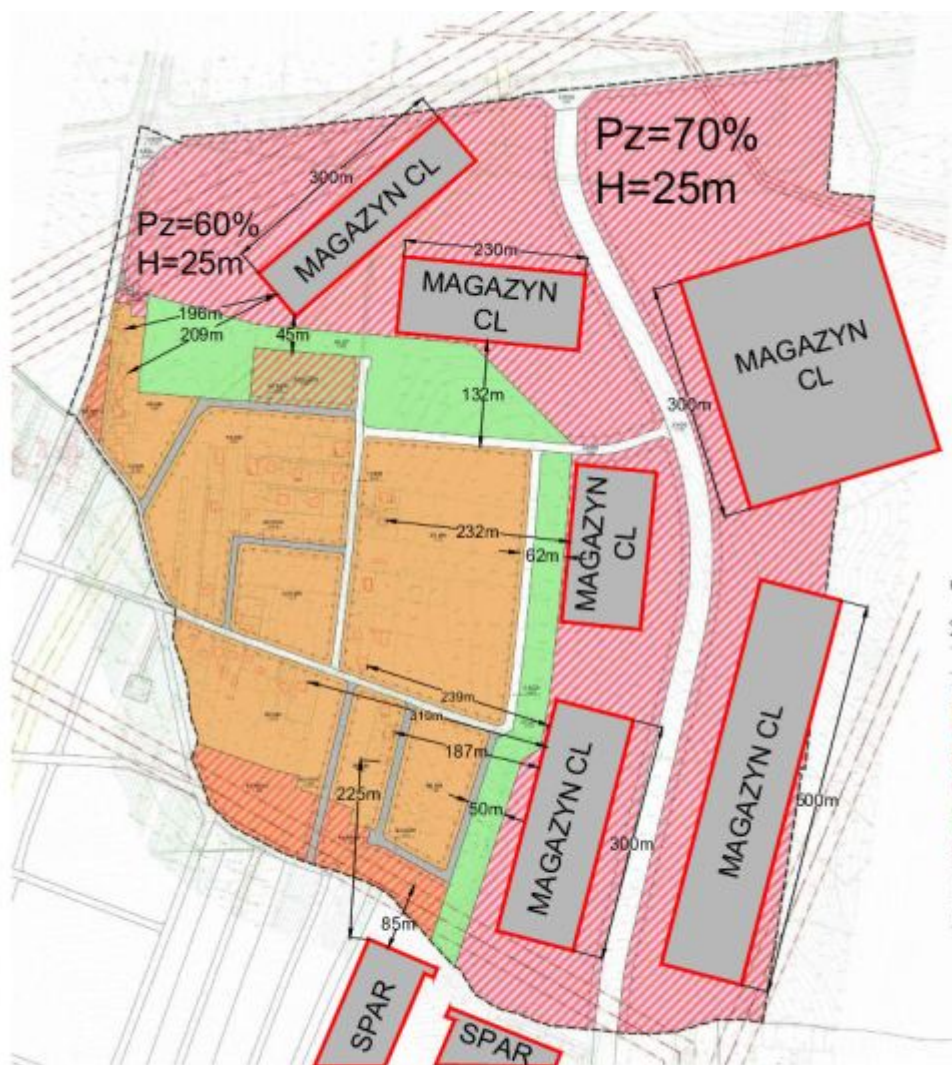


Może ja mam inną wrażliwość. Kilka dni temu pojawiła się informacja, iż nowo powstały kompleks logistyczny SPAR przy Będzińskiej będzie się rozbudowywał. [Tutaj można się szerzej zapoznać z artykułem](#). Nie ma oficjalnej informacji, w którym kierunku ale podejrzewam patrząc na zdjęcie poniżej, iż będzie to kierunek zachodni, co na pewno zachwyci potencjalnych nabywców osiedla mieszkaniowego graniczącego w niedalekim sąsiedztwie, które budowane jest obecnie w szczerym polu. Czyli moja przedstawiona powyżej ambitna grafika traci na aktualności, gdyż teraz mieszkańcy Osówki będą jeszcze otoczeni od południa nowo powstającą zabudową magazynową. Każdy inteligentny człowiek chyba rozumie, że proponowane tereny mieszkaniowe w narożniku południowo-wschodnim terenu Osówki nie będą miały żadnej potencjalnej wartości. Stąd pojawił się pomysł aby dopuścić tam zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą, która w oczach projektanta planu ma złagodzić konflikt. Zaznaczam potencjalny....bo jeszcze niezdefiniowany i ubrany w konkretną kubaturę. Dlatego postanowiłem przygotować kolejną grafikę.



Źródło: Gazeta Wyborcza Sosnowiec

Tak będzie się prezentował za kilka lat teren będzińskiej Osówki uwzględniając wypracowane założenia planu oraz plany inwestycyjne SPAR, jeśli projektant planu razem do spółki z prezydentem miasta Będzina dopuszczą mpzp w obecnym, wypracowanym kształcie.



1 MAGAZYN CL - OK. 100 TIRÓW DZIENNE  
 6 MAGAZYNÓW - OK. 600 TIRÓW DZIENNE  
 + OKOŁO 1 TYS. SAMOCHODÓW OSOBOWYCH DO OBSŁUGI CL

Osówka - autorska wizja zagospodarowania terenu w razie uchwalenia mpzp

A wydawałoby się, że publiczna dyskusja w postaci 3. spotkań + uwagi mieszkańców **powinny przynieść jakieś logiczne ustępstwa**. Ja mam wrażenie, że odkąd zająłem się tym tematem, powiewa coraz mniejszym optymizmem. Zastanawia mnie fakt braku reakcji większości mieszkańców zabudowań mieszkalnych, znajdujących się w odległości kilkuset metrów. Większość mam wrażenie przyjęła strategię, że ich ten temat nie dotyczy. Z dokonanej przeze mnie powyższej analizy (niezbyt przesadnej, bo ja nie podszedłem do tematu maksymalnego zysku ekonomicznego z punktu właściciela terenu CL, tylko luźno powstawiłem zabudowę magazynową), szykuje się w mojej ocenie armagedon magazynowy na przestrzeni najbliższej dekady. Jak napisałem średnio dobowa dostawa dla średniej wielkości CL to ok. 100 samochodów TIR dziennie. Nie wspomnę o tym, że każdy z tych CL będzie bożonarodzeniową choinką przez cały rok.





## Czy będzie 4 wyłożenie?

Wszystko zależy od mieszkańców tej części miasta. Składane przeze mnie uwagi są traktowane jako ogólne z racji tego, iż jestem uważany przez środowisko magistratu za architekta mądrą, który w większości tematów dotyczących Będzina ma inne zdanie niż sztab generalny przy 11-go Listopada. Bez względu na wartość tego stanowiska, ja od 13 lat pisania przeze mnie bloga poznałem to miasto do szpiku kości. Znam większość jego grzechów. Jestem zdecydowanym przeciwnikiem "puszkowania miast", co udowodniłem po sąsiedzku na Katarzynie w Sosnowcu, skutkiem czego jest mój zdecydowany sprzeciw dla obecnego kształtu planu. To jednak czy zostanie on zauważony przez decydentów zawsze zależy nie od jednostki, ale grupy. Dlatego zachęcam mieszkańców do skorzystania ze swojego ustawowego prawa i wnoszenia uwag, które wyrażą sprzeciw dla takiej wizji tego terenu.

## Co można zrobić w tej sprawie?

Nie trzeba być ani architektem, ani urbanistą aby zauważyć, że założenia obecnego planu wprowadzą chaos urbanistyczny. Pomimo, iż głównym założeniem miejscowego planu zagospodarowania jest zrównoważona polityka przestrzenna, która powinna zawsze wyważyć interes miasta i jego mieszkańców. Wybrany projektant planu jest od tego aby skrupulatnie te często sprzeczne interesy wyważyć i pogodzić strony "sporu" w zgodzie z obowiązującym prawem i studium uwarunkowań przestrzennych gminy. Prezydent miasta także nie zna się na polityce przestrzennej w szerszym znaczeniu, więc on również "wyważa" stanowisko przy pomocy swoich doradców. Musimy pamiętać, że pomimo pięknego uzasadnienia do podjęcia prac na nowym planem, jest on tworzony nie tylko dla mieszkańców, ale również, a może przede wszystkim dla podmiotów reprezentujących potencjalny biznes zainteresowany tym terenem. Zapisy w stylu powierzchnia zabudowy na poziomie 60% czy 70%, wysokość budynków na poziomie 25 metrów (techniczna wysokość dla magazynów wysokiego składowania) czy długość elewacji do 500 m to nie są **cechy ładu przestrzennego, które znajdują zastosowanie przy współistniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej**. To zapisy napisane pod wpływem uwag składanych przez potencjalnych kupców terenów usługowych. I to jest rzeczywisty powód zmiany obecnego planu, a nie wnioski mieszkańców o poszerzenie terenów mieszkaniowych. Każdy kto brał udział we wszystkich wyłożeniach planu, słyszał wyraźnie słowa projektanta planu, że przy obecnych uwarunkowaniach planistycznych gmina Będzin ma już aż nadto terenów mieszkaniowych i raczej powinna ograniczać ich rozwój niż dopuszczać nowe. Stąd diabeł tkwi w szczegółach. To samo dotyczy powierzchni dopuszczonych terenów zielonych, których wielkość zaproponowana przez projektanta planu nie spowoduje roszczeń Skarbu Państwa, ale wielkość zaproponowana przeze mnie czy mieszkańców przyczyni się do pozwu gminy... Powstaje pytanie kto tu kim manipuluje?

Na ostatnim spotkaniu zaproponowałem aby cały obszar C2.P-U oraz A1.P-U objąć zakazem lokalizowania inwestycji mogących nie tylko znacząco oddziaływać na środowisko ale



również potencjalnie znacząco, **co spowodowałoby zakaz budowy obiektów kubaturowych wraz z powierzchnią przekształcenia terenu o powierzchni większej niż 1 Ha**. Gdyby jeszcze równocześnie powrócono do zapisów obecnego planu ograniczającej wysokość nowych budynków do 4 kondygnacji lub 18 m, ten proponowany chaos można by znacząco ograniczyć. Bo uratować się go już nie da, a mieszkańcy Osówki muszą sobie uświadomić, że walczą o jak największe zminimalizowanie tego dyskomfortu urbanistycznego w ich życiu codziennym, **a nie o jakiś tam plan**. Bo jeśli choć w części spełnią się moje zaprezentowane założenia powyżej, to życie w tym miejscu do najprzyjemniejszych nie będzie należeć. Warto o tym pomyśleć teraz, na etapie gdy każdy głos się liczy. Później już Kowalski nie będzie stroną. Ktoś inny zdecyduje o jego losie.

wyświetleń: 289