

Kto mieszka na osiedlu Zamkowym w Będzinie, pewnie zauważył ostatnimi czasy "rozpięduchę terenu" pomiędzy ulicą Wolności, a Rzeszowską. To jeden z ostatnich terenów wokół osiedla Zamkowego, na którym jeszcze nie wciśnięto żadnej developerskiej inwestycji.



Jak wiadomo od ponad dekady, osiedle Zamkowe zmaga się z ogólnopolską plagą czyli brakiem wystarczającej ilości miejsc postojowych w stosunku do oferowanej liczby mieszkań w ramach jednostki urbanistycznej zwanej Zamkowe (a wiem, co piszę bo mieszkałem tam prawie 2 dekady). Od kilku lat trwa polowanie naszych lokalnych developerów na wyrwanie ostatnich skrawków terenu pod lokalizację zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej. Przy ulicy Rzeszowskiej będzie to już 3 inwestycja mieszkaniowa na przestrzeni ostatnich lat. Kilka lat temu wybudował tam małą inwestycję mieszkaniową TERBUD na części dawnego parkingu strzeżonego, a obecnie trwa budowa 3 kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, która mniej więcej wg znalezionych wizualizacji w internecie ma wyglądać tak:



Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2008 roku, którego najważniejsze zapisy przedstawiono w tabeli poniżej.



UCHWAŁA NR XXI/244/2008 W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE :	USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO DLA 1MWU:
PRZEZNACZENIE TERENU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
WSPÓLCZYNNIK ZABUDOWY MAKS. %	60
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNY MIN. %	20
POW. TERENÓW UTWARDZONYCH MAKS. %	20
IŁOŚĆ KONDYGNACJI MAX/MIN	MIN. 2 KONDYGNACJE, MAKS. 3 KONDYGNACJE NAZIEMNE
SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ	MIN. 12,0m
MIEJSCA POSTOJOWE / SZT.	MIN. 2P/NA KAŻDE MIESZKANIE , MIN. 4P/100m ² POW. UŻYTKOWEJ USŁUGOWEJ
KĄT NACHYLENIA POŁĄCZI DACHOWEJ	DOWOLNA

Najważniejsze zapisy przedmiotowego planu to m.in.:

- wskaźnik zabudowy do 60%



- min. 20% powierzchni biologicznie czynnej
- max. 3 kondygnacje nadziemne
- max. wysokość 12 m
- min. 2 miejsca postojowe na każde projektowane mieszkanie

I to by było z grubsza tyle tytułem wstępu. Generalnie zapisy w miarę obiektywne pod inwestycję mieszkaniową wielorodzinną bazującą na wyważonym PUM-ie, na skraju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Może ciut za mało terenów zielonych pod samą inwestycję.

Zachodzicie w głowie pewnie o co chodzi? Już tłumaczę.

W dniu 9 grudnia 2021 roku pojawił się na Biuletynie Informacji Publicznej tzw. BIP wniosek w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej dla **budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z parkingami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną przewidzianą do realizacji na działkach nr 6/3, 7/1, 2/20, 2/22 przy ulicy Rzeszowskiej w Będzinie**. Wnioskodawcą jest wymieniona przeze mnie wcześniej firma TERBUD.

Pierwsza myśl, która się nasuwa dla osób zorientowanych w temacie - po co ktoś próbuje zlokalizować inwestycję mieszkaniową na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w ramach specustawy? **A no po to aby wycisnąć jak największy PUM**, czyli powierzchnię użytkową mieszkalną. **PUM** to końcowa powierzchnia mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, bez części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, takich jak korytarze, klatki schodowe itp. Poniżej założenia developera, które kolidują z obecnymi zapisami ww. mpzp.

C.1 ANALIZA PLANU MIEJSCOWEGO [1MWU]:

Lp.	Wskaźniki planu miejscowego	Ustalenia Planu	Projektowane ustalenia	Zgodność z planem
1.	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	Tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej	tak
2.	Współczynnik zabudowy maksymalnie	60%	17%	tak
3.	Powierzchnia biologicznie czynna min.	20%	44%	tak
4.	Intensywność zabudowy	-	1,0	
5.	Ilość kondygnacji	III	V	nie
6.	Maksymalna wysokość budynków	12 m	18 m	nie
7.	Szerokość elewacji frontowej minimum	12 m	17 m	tak
8.	Miejsca postojowe	2P/LM	1,2/LM	nie
9.	Kąt nachylenia połaci dachowej	dowolny	plaski	Tak
10.	Powierzchnia terenów utwardzonych maksymalnie	20%	39%	nie

Jak widać w tabelce aż 4 obecne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kolidują z założeniami developerskimi. Najważniejsze z nich to: wysokość budynku (wg obecnego mpzp dopuszcza się max. 3 kondygnacje zawarte w 12 m wysokości, a wg ambitnych planów dewelopera 5 kondygnacji w ramach wysokości 18 m). Niby nie

wysoko wobec sąsiadującej zabudowy 4, 5 i 6 kondygnacyjnej w ramach osiedla Zamkowego, ale czy akceptowalne i fair wobec dwóch sąsiadujących budynków mieszkalnych wielorodzinnych 3 kondygnacyjnych oraz zlokalizowanej od zachodu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej? Jak to się ma do ładu przestrzennego najbliższej okolicy?

Ku mojemu zaskoczeniu próba wyciśnięcia PUM nie idzie w parze z wymaganą obecną uchwałą mpzp czyli liczbą miejsc postojowych, gdyż Inwestor wnioskuję o zmniejszenie jej z wymaganego wskaźnika 2 do minimalnego wskaźnika 1.2 na każdy projektowany lokal mieszkalny. Czy to jednak nie będzie przysłowiowy gwóźdź do trumny dla układu komunikacyjnego osiedla Zamkowego? Po krótkiej prezentacji wnioskowanej inwestycji, opiszę w kilku zdaniach z jakimi konsekwencjami dopuszczenie tej inwestycji mieszkaniowej w tej formie będzie się wiązać dla obecnych mieszkańców okolic ulicy Podgrodzie, Rzeszowska i Bursztynowa. Koncepcję mieszkaniową opracowało lokalne biuro architektoniczne z Będzina Architekci Malina. Poniżej krótka prezentacja materiałów umieszczonych na BIP.



Koncepcja zagospodarowania terenu.



Koncepcja zagospodarowania terenu.





Koncepcja mieszkań.

PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI WG ZAŁĄCZONEJ KONCEPCJI:

1. Teren Inwestycji działki nr 6/3, 7/1, 2/20, 2/22 - 7660 m²
2. Ilość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 2 budynki
3. Powierzchnia zabudowy dwóch budynków - 1317,0 m²
4. Powierzchnia użytkowa mieszkalna dwóch budynków PUM - 3800 m² - 4600 m²
5. Kubatura dwóch budynków - 29000 m³
6. Ilość lokali mieszkalnych - 85 LM - 95 LM
7. Ilość miejsc postojowych w garażach razem G-30
8. Ilość miejsc postojowych terenowych - P-88
9. Wskaźnik ilości miejsc postojowych - 1,2/LM
10. Wysokość budynków - 18 m
11. Ilość kondygnacji - V + piwnica
12. Dachy płaskie
13. Tereny zielone - 3335 m²
14. Nawierzchnie utwardzone - 3008 m²
15. Ilość mieszkańców PUM /28 m² - 164
16. Ilość nowych uczniów w szkołach 7% liczby mieszkańców - 12
17. Ilość nowych dzieci w przedszkolu 3,5% liczby mieszkańców - 6
18. Wymagana pow. terenów zieleni i rekreacyjnych 4 m² mieszkańca - 656 m²

Z pozostałymi materiałami dotyczącymi tej inwestycji można w szczegółach zapoznać się tutaj.

Aby móc skorzystać ze specustawy mieszkaniowej, musi być spełnione kilkanaście warunków. Jednak tym najważniejszym aby móc w ogóle procedować wniosek jest zgodność inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren inwestycji znajduje się zgodnie z przeznaczeniem w studium na obszarze oznaczonym "U1".

Przyjrzyjmy się szczegółowym zapisom dla tego terenu.



Inwestycja mieszkaniowa w ramach specustawy mieszkaniowej przy ulicy Rzeszowskiej w Będzinie

Kategoria terenu – tereny obiektów usługowych	
Symbol literowy – U-1	
Założenia strategiczne:	
1. utrzymanie i rozwój funkcji użyteczności publicznej poprawiającej jakość życia mieszkańców;	
2. kształtowanie zabudowy, zapewniającej jej spójność w zakresie formy i skali z zabudową sąsiednią oraz krajobrazem;	
3. kształtowanie funkcji usługowej w sposób niekolidujący z sąsiednią zabudową mieszkaniową, w zakresie jej działalności oraz obsługi komunikacyjnej;	
4. tworzenie stref buforowych pomiędzy kolidującymi funkcjami w formie zieleni o charakterze izolacyjnym oraz stref wolnych od zabudowy;	
5. prowadzenie systemowej polityki przestrzennej w zakresie miejsc do parkowania;	
6. eliminowanie funkcji konfliktowych pod względem: funkcji, ładunku przestrzennego oraz społecznym.	
Przeznaczenie główne:	1. usługowe obiekty budowlane użyteczności publicznej.
Przeznaczenie uzupełniające:	1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 3. zieleń urządzone; 4. budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kołowego, pieszego i rowerowego; 5. obiekty budowlane do parkowania; 6. obiekty związane z produkcją energii z ogniw fotowoltaicznych; 7. budowle infrastruktury technicznej; 8. obiekty małej architektury.
Zakazy:	
1. zakaz lokalizowania usług uciążliwych;	
2. zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;	
3. zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² .	
Wskaźniki:	
max. wysokość budynków	5 kondygnacji nadziemnych – 18m
max. intensywność zabudowy	1
max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	pod zabudowę usługową – 60%
min. udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej	20%
min. liczba miejsc do parkowania	min. 1 miejsce postojowe na 35m ² powierzchni użytkowej usług
min. powierzchnia nowo wydzielanych działek	nie dotyczy
Uwagi:	
1. dopuszcza się lokalizowanie usług handlu opału pod warunkiem, że będzie on składowany na terenie powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego, w granicach którego będzie sprzedawany.	

Na żółto zazaczyłem rzeczy, które pozostają w zgodzie z planowaną inwestycją. Na czerwono rzeczy, które w mojej ocenie są sprzeczne z założeniami deweloperskimi. Najważniejszą rzeczą, której tutaj nie wymieniono, to brak wytycznych dla liczby wymaganych miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych. Pomyślcie, iż wynika to zapewne z faktu, iż przedmiotowy teren jako przeznaczenie główne ma zabudowę usługową i raczej mało kto spodziewał się w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Moim zdaniem zabezpieczeniem tego nieopisanego stanu rzeczy jest zapis: “prowadzenie systemowej polityki przestrzennej w zakresie miejsc do parkowania”. Skoro już w 2008 roku przy sporządzaniu obecnego planu zakładano min. 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, to zastanawia mnie w jaki sposób po 13 latach, gdy praktycznie 2 auta w rodzinie są na chwilę obecną standardem, a znalezienie wolnego miejsca postojowego na osiedlu Zamkowym graniczy z cudem, developer wyobraża sobie dostanie zgody na wskaźnik 1.2?

Jak to rzekła jedna z naszych powiedzmy to “gwiazd” hello...

Jeżeli kierować się statystykami Europejskiego Stowarzyszenia Producentów Samochodów (ACEA) z 2021 roku, **liczba samochodów w Polsce przypadająca na 1000 mieszkańców wynosi 747 pojazdów**. Pierwsze miejsce w rankingu zajmuje Luksemburg z wynikiem 781 aut. Warto zauważyć, że w 2018 r. według raportu ACEA w Polsce na 1000 mieszkańców



przypadało 617 pojazdów. Co tylko stanowi dowód, że liczba aut w Polsce rośnie, a nie spada.

Reasumując powstaje **ewidentna sprzeczność wnioskowanej inwestycji z art.5 ust.3** ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących czyli "inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego**". Sprzeczność może nie tak oczywista na pierwszy rzut oka, ale pojawia się ona na dwóch płaszczyznach przyjętych założeń strategicznych do obowiązującego studium z 2013 roku dla terenów U-1.

Skala wnioskowanej inwestycji nie zapewnia spójności urbanistycznej z najbliższym sąsiedztwem czyli zabudową bezpośrednio sąsiadującą i krajobrazem. Dopuszczenie wskaźnika 1.2 miejsca postojowego na każdy projektowany lokal mieszkalny spowoduje paraliż tej części osiedla Zamkowego i narazi gminę na konieczność budowy dodatkowego dużego parkingu samochodowego na obecnych terenach zielonych, które stanowią ostatnią, zieloną niezagospodarowaną wyspę dla mieszkańców osiedla Zamkowego. Jako dodatkową tezę należy tutaj podać zapisy studium dla sąsiadujących terenów **Msw** czyli terenów średniowysokiej zabudowy mieszkaniowej. Tam wymagany współczynnik wg zapisów studium wynosił w 2013 roku min. **1.5 miejsca postojowego**.

W mojej ocenie wnioski do odstrzału. **Nie spełnia wymagań formalnych w zakresie zgodności ze studium**. Należy zrezygnować z wydmuchanego PUM, zapewnić min.2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, co zaowocuje powstaniem zakątka mieszkaniowego adekwatnego do realiów proponowanej lokalizacji nie za cenę każdego m² oraz zgodnego z obowiązującym mpzp.

wyświetleń: 78

Share this:

[WhatsApp](#)

[Print](#)