W dniu 8 grudnia miało miejsce ponowne wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tzw. części Będzina zwaną Osówka. Z racji tego, że po pierwszym wyłożeniu poruszyłem kilka istotnych kwestii i zapisów, które pojawiły się w treści proponowanej uchwały, przykuło to uwagę kilku mieszkańców tej części miasta Będzina i wnieśli oni swoje uwagi, które **doprowadziły do ponownego wyłożenia przedmiotowej uchwały**. Jako, że nie znalazłem czasu aby wziąć udział w pierwszym, publicznym wyłożeniu, postanowiłem udać się na ponowne wyłożenie, dopytać o pewne detale i zabrać głos w nurtujących mnie kwestiach poruszonych we wcześniejszym wpisie, z którym można zapoznać się tutaj. Niestety ku mojemu zdziwieniu na spotkaniu pojawiło się tylko kilku mieszkańców. Z jednej strony godzina publicznej dyskusji była feralna, gdyż większość osób dorosłych o godzinie 12 z reguły pracuje, z drugiej strony żadna ze stron zainteresowanych nie wniosła uwagi dotyczącej zmiany godziny przedmiotowej dyskusji. Nie będę jednak domniemywał przyczyn niskiej frekwencji, skupię się na moich osobistych ustaleniach.

Po pierwsze chciałem się dowiedzieć cóż było **faktyczną przyczyną** podjęcia przedmiotowej uchwały o zmianie dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2008 roku przyjętego uchwałą nr XX/225/2008 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 25 lutego 2008 r. Tak jak podejrzewałem, **żadne górnolotne cele opisane w uzasadnieniu do uchwały**, które to miały wyjść na przeciw oczekiwaniom mieszkańców starających się o poszerzenie czy dopuszczenie nowych terenów mieszkaniowych na Osówce ale przede wszystkim **próba uporządkowania na szybko przeznaczenia terenów** w związku z pojawieniem się potencjalnego inwestora na postawienie tuż za nowo wybudowanym centrum Spara przy Będzińskiej **potężnego centrum logistycznego**. Poniżej moje autorskie zobrazowanie potencjalnej ekspansji terenów w najbliższych 24 miesiącach na terenie obecnego pola.

Koncepcja zagospodarowania Osówki na lata 2021-2023

Zaskoczeni? 200 m do obecnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 60 m do potencjalnej zabudowy mieszkaniowej. Wartość nowo dopuszczonych terenów pod zabudowę mieszkaniową, jak i istniejących spadnie szacuje około kilkadziesiąt procent. Skala dopuszczenia parametrów dla nowej zabudowy produkcyjno-usługowej poraża w kontekście istniejącej i hipotetycznej zabudowy mieszkaniowej. Jak ktoś nie czuje skali zapraszam na ulicę Małobądzką i Trzeci Szyb, które znajdują się po przeciwnej stronie ulicy Będzińskiej. W podobnej odległości od granicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wciśnięto takie kolosy logistyczne.

Co zmieniono przy ponownym wyłożeniu planu?

Kilka rzeczy. W moim odczuciu niestety na niekorzyść zabudowy mieszkaniowej. Przede wszystkim zmieniono wskaźnik zabudowy dla terenów C3.P-U z 60% do 70% oraz dopuszczono elewację frontową z 300 m do 500 m (co jest jednoznacznym

sygnałem, iż ktoś zabiega o interesy dla budowy CL). Ze względu na złożone skargi mieszkańców (zainicjowane moim poprzednim wpisem), poszerzono teren oznaczony C1.ZP z 30 m do **40 m pustego pola (czyli tereny zieleni urządzonej, którą nie do końca wiadomo kto miałby urządzić bo to tereny Skarbu Państwa i miasto do nich nic nie ma)**, jako wyjście na przeciw obaw mieszkańców. Niestety tłumaczenia pana urbanisty (osoby odpowiedzialnej za projekt planu), który zapewnia, iż taki pas zieleni skutecznie wyizoluje ewentualny konflikt interesów, który powstanie w najbliższych miesiącach, **do mnie nie przemówiły.** Zasugerowałem podczas dyskusji publicznej aby **cały pas terenu C2.P-U o powierzchni ponad 12 Ha przeznaczyć na teren zieleni urządzonej**, który stanowiłby faktyczny, przestrzenny izolator pomiędzy zabudową produkcyjno-usługową, a istniejącą mieszkaniową (sumarycznie dałoby to ok. 400 m niezabudowanej przestrzeni). Dla hipotetycznej zabudowy mieszkaniowej pewnie zwiększenie pasa zieleni nie wniesie za dużo (ale z 60 m zrobiłoby się 200 m). Problemem dla miasta są **wg oficjalnej wersji przedstawionej na spotkaniu** pozwy Skarbu Państwa w związku z obniżeniem wartości rynkowej ziemi, która obecnie jest przeznaczona w obowiązującym mpzp pod usługę. Moim zdaniem to akurat **atut sytuacyjny** bo nie do końca wiem, kto w ramach SP miałby pozwać gminę, skoro na chwilę obecną reprezentują go ci sami ludzie, co gminę i raczej jak wskazuje obecny model zarządzania na zmiany się nie szykuje. I nie prawdą jest, że obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania **blokuje takie przeznaczenie**, gdyż zgodnie z zapisami obowiązującego studium dla założeń strategicznych dla **terenu AG-3** można:

- kształtować funkcje związane z aktywnością gospodarczą **w sposób niekolidujący z sąsiednią zabudową mieszkaniową, w zakresie jej działalności oraz obsługi komunikacyjne**j
- **tworzyć strefy buforowe pomiędzy kolidującymi funkcjami w formie zieleni o charakterze izolacyjnym oraz strefy wolne od zabudowy**

A więc furtka jest. Trzeba ją tylko otworzyć. Potrzeba jednak odwagi i spojrzenia przede wszystkim nie tylko na potencjalne wpływy do budżetu miasta z olbrzymich powierzchni magazynowych, ale na uwarunkowania społeczne wyrażane zabezpieczeniem interesów mieszkańców Będzina. **I to w tym kontekście zarówno radni, jak i prezydent miasta powinni postrzegać uwagi składane do przedmiotowego planu – jako ochronę własnych interesów mieszkańców**. Pragnę zauważyć, że dobro ogółu jest z reguły w naszym kraju wyrażane poprzez protesty, więc jeżeli nie chcecie mieć Państwo pod nosem kilkudziesięciotysięcznych pudełek z blachy, radzę składać dalsze uwagi w stosunku do zaprezentowanego planu. Jednostka tutaj nic nie ugra. Grupa ma zawsze większe przebicie. Smutnym przykładem braku zainteresowania mieszkańców Będzina jest

przykład planu uchwalonego pomiędzy ulicą Odkrywkową, a Jedności w zeszłym roku w Będzinie, gdzie brak zainteresowania lokalnych mieszkańców dzielnicy Łagisza doprowadził do legalnego dopuszczenia składów magazynowych tuż na granicy zabudowy mieszkaniowej. Choć były drobne sygnały podczas prac na planem, że tereny są przygotowywane pod lokalizację CL, nikt nie zareagował. Teraz gdy ktoś zaczął masowo wykupywać teren pod budowę CL, zapaliła się lampka mieszkańców bezpośrednio sąsiadujących. W mojej ocenie jest już niestety za późno…

Większość ludzi mieszkających od lat w danym miejscu, a co gorsza kupujących obecnie nieruchomości na rynku, **nie analizuje planów miejscowych pod kątem potencjalnego sąsiedztwa**. O zajrzeniu do studium już nawet nie wspomnę bo to raczej sfera marzeń. Większość z Nas nie interesuje się polityką przestrzenną miasta, bo wychodzi z założenia, że ich to nie dotyczy. Przecież to jakieś nudne zapisy, z których dla zwykłego mieszkańca nic nie wynika. A uzasadnienia do uchwał inicjujących sporządzenie lokalnych planów **są z reguły mocno przekoloryzowane**. Stąd wójtowie, burmistrzowie i prezydenci miast wykorzystują ten fakt ostatnimi laty na potęgę, uchwalając rozmaite buble przestrzenne (jak choćby ten na Osówce), wmawiając niezorientowanym radnym, że takie rozwiązania są dobre dla finansów i rozwoju miasta.

Kończąc swój krótki wywód i chcąc być sprawiedliwym – doceniam jednak fakt, **próby naprawienia przez gminę Będzin błędów z przeszłości**. Skądinąd na tej wadze musi zdecydowanie **przeważyć interes mieszkańców**, a nie potencjalnych Inwestorów. Stąd dziwi mnie fakt tak lakonicznego podejścia do tematu, zarówno mieszkańców, jak i władz miasta. Cicha akceptacja czy jednak decyzja już zapadła?

Obwieszczenie wraz z dokumentami o ponownym wyłożeniu.

Uwagi do przedmiotowego projektu planu można składać do dnia 29 grudnia 2021 r.

wyświetleń: 764