

Od mniej więcej 2 tygodni w internecie trwa opera mydlana o nazwie **Rozkówka show**.

O co chodzi? Miasto Będzin postanowiło “**ochronić tereny zielone zlokalizowane przy tzw. parku Rozkówka położonym na terenie Będzina czyli tzw. Grodźca przed utratą wartości rynkowej**” i przekształcić je na tereny mieszkaniowe. Einstein by tego lepiej nie wymyślił:) Chylę czoła gospodarzowi miasta za publiczne uzasadnienie podjęcia tej bulwersującej przez część będzińskiego społeczeństwa decyzji. Nawet mnie jako baczego obserwatora polityki przestrzennej to uzasadnienie mocno zaskoczyło – polecam występ Prezydenta Miasta Będzina na jego funpagu FB.

Hasło przyroda obroni się sama – niestety nie wpisuje się w politykę miasta Będzina. W sieci od razu pojawiły się setki komentarzy zarówno zwolenników obecnej władzy, jak i ich przeciwników opowiadających różnorakie dyrdymały o tym czy o tamtym. Dochodzę do wniosku, że przepływ rzetelnej informacji w naszym mieście to bajdolenie, żeby nie nazwać bardziej dosłownie zwykłe piep..... Powstaje jedno zasadnicze pytanie? Czemu wszyscy mącą wodę zamiast mówić o meritum sprawy?

EPIZOD 1

Pierwsza zasadnicza sprawa którą należy wziąć pod uwagę to czy faktycznie przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie Parku Rozkówka czy też nie?

Z posiadanej przeze mnie wiedzy – przedmiotowy park **nie posiada żadnej granicy administracyjnej** stąd dla jednej strony teren przeznaczony pod inwestycję będzie **tylko terenem poza parkiem z samosiejkami**, dla drugiej strony będzie on wciąż integralną i wartościową częścią parku, jak zresztą można wywnioskować patrząc na zdjęcie lotnicze parku i tej części działki nr 2834/6.



Fot.1 – Na żółto obszar z grubsza objęty inwestycją (nie potwierdzony, nie widziałem załącznika graficznego do wniosku złożonego przez Gminę Będzin)

Fakt pierwszy – park nie ma administracyjnie wyznaczonej granicy. NIESTETY stąd dyskusja w tej materii nie ma dalszego sensu czy to jest teren parku czy nie. Jest to teren zielony, wolny od zabudowy i na pewno jakakolwiek inwestycja wiąże się z obszerną wycinką obecnego drzewostanu.

EPIZOD 2

Dlaczego gmina Będzin występuje akurat teraz o uzyskanie warunków zabudowy dla przedmiotowego terenu? Ano dlatego moi drodzy, że to jedyna możliwa procedura, którą można na tym terenie jeszcze przeprowadzić, pozostając na tę chwilę zgodnie z prawem i przy okazji tanim kosztem (koszt napisania wuzetki wyniesie kilkaset złotych).

Tyle się mówi o mądrym i przemyślanym planowaniu przestrzennym w Polsce, niestety Będzin idzie własną, wydeptaną drogą.

Po pierwsze – **ten teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, to oczywiście żadna nadzwyczajna sytuacja

bo pół miasta nie jest – ale to suchy fakt. Zapytacie zapewne dlaczego nie jest? Ano dlatego, że po pierwsze gminy z reguły nie uchwalają miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach o małej aktywności inwestycyjnej lub małym areale do potencjalnej zabudowy, ale również przede wszystkim dlatego, że aby uchwalić już taki plan dla danego miejsca czy obszaru musimy mieć jeszcze na obecną chwilę tzw. **zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy** (akt traci potencjalnie ważność 30 czerwca 2026 roku, gdyż zmienia się polityka przestrzenna w kraju) – to taki dokument pokazujący kierunki rozwoju danej gminy pod różnymi dziedzinami, który aktualizuje się w miarę potrzeb własnych gminy, co kilka lat. A że w studium są to po części tereny zieleni urządzonej i tereny rolnicze, które nie dopuszczają lokalizacji funkcji mieszkaniowej, to nie ma sensu uchylać przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze bo nic to miastu nie da, choć taka procedura z punktu mieszkańca miasta byłaby sprawiedliwa bo na temat planowanej funkcji mieszkaniowej mogliby się wypowiedzieć **WSZYSCY MIESZKAŃCY BĘDZINA**, a nie tylko osoby mające przymiot strony w toczącym się postępowaniu czyli zaledwie kilku mieszkańców.

Po drugie – miasto na chwilę obecną proceduje tzw. plan ogólny (a nie plan zagospodarowania przestrzennego jak to wybrzmiało w internecie) czyli dokument planistyczny na podstawie, którego będzie obowiązywać nowa polityka przestrzenna w mieście od 2026 roku i zakładam, że mają już wstępnie przeliczony bilans chłonności terenów mieszkaniowych w Będzinie i wiedzą, że przedmiotowego terenu **nie uda się ubrać w teren o funkcji mieszkaniowej**.

W skrócie mówiąc – bilansowanie terenów będzie polegać na porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie. Sposób wyznaczania tych składowych bilansu określa rozporządzenie. W planie ogólnym należy wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspokajała między 70%, a 130% zapotrzebowania. W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Na tych obszarach nie obowiązuje limit 130% zapotrzebowania, ale po przekroczeniu 130% zapotrzebowania nie można wyznaczać zupełnie nowych stref.

Takie **CZARY MARY** dla zwykłego Kowalskiego.

Stąd miasto ciśnie aby uzyskać przedmiotowe warunki zabudowy, gdyż bez względu na to co zakłada **NOWY PLAN OGÓLNY** (objęty tajemnicą urzędniczą do momentu jego wyłożenia, które jak znam życie będzie przeprowadzone w okresie wakacyjnym – aby nie wybuchła masowa panika majątkowo-inwestycyjna w mieście podczas pobytu wielu mieszkańców Będzina na urlopie), decyzja wydana przed styczniem 2026 roku będzie **BEZTERMINOWA**. Więc zrozumiąły jest **MIEJSKI CZOŁG**, który w

zamyśle ma rozjechać opór społeczny. Czas to też pieniądz.

Fakt drugi – zabierać głos w sprawie i odwoływać się od przedmiotowej decyzji mogą tylko i wyłącznie **STRONY POSTĘPOWANIA** czyli te kilka osób, które graniczny z terenem inwestycji. **TYLKO ONE MOGĄ WYJŚĆ W PRZENOŚNI NA BARYKADE I POWIEDZIEĆ DOŚĆ**. To najważniejszy kazus tego postępowania. **Żadne petycje, stowarzyszenia i inne internetowe twory nie zostaną uznane jako strony postępowania** bo musiałyby wykazać **INTERES PRAWNY**, a ogólne oburzenie społeczne nim na pewno nie jest. Więc cała nadzieja społeczeństwa w kilku wybrańcach nie z własnej woli, tylko z pozycji losu “bohaterach”.

EPIZOD 3

Dostrzegam ostatnio bardzo niebezpieczną tendencję naciągania (inni powiedzą łamania) prawa w naszym mieście. Teraz zwrócę się bezpośrednio do pana Prezydenta Miasta Będzina. Od kiedy to panie Prezydencie – prezydent miasta może sam sobie wydać decyzję administracyjną?

W odniesieniu do sytuacji gdy gmina jest zarówno organem właściwym do załatwienia sprawy, jak również inwestorem w sprawie **w judykaturze dominuje stanowisko, że prezydent jako organ właściwy do załatwienia sprawy nie powinien niejako sam dla siebie wydawać decyzji o warunkach zabudowy**.

Przytoczę fragment tekstu z portalu prawo.pl (..)

*Wyłączenie organu od załatwienia sprawy jest unormowane w art. 25 Kodeksu postępowania administracyjnego i jest zagadnieniem kontrowersyjnym zarówno w doktrynie jak i w judykaturze. Wyłączenie organu od załatwienia sprawy następuje w sytuacji, gdy sprawa dotyczy interesów majątkowych osoby piastującej funkcję organu administracyjnego oraz osoby zajmującej stanowisko kierownicze w organie bezpośrednio wyższego stopnia, przy czym pojęcie “interesów majątkowych” należy rozumieć szeroko, jako wszelkiego rodzaju przysporzenie majątkowe. W literaturze przedmiotu wskazuje się na dyskusje w odniesieniu do zagadnienia związanego z sytuacją, gdy organ właściwy do załatwienia sprawy określonego rodzaju jest jednocześnie stroną tego postępowania i zarazem wnioskodawcą w sprawie. Pojawia się więc pytanie, **czy wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczy interesów majątkowych gminy, a co się z tym wiąże czy wydanie decyzji wz będzie rozumiane jako przysporzenie majątkowe po stronie gminy i czy w związku z tym organ gminy (w tym wypadku prezydent) może niejako sam sobie wydać decyzję w sprawie.***

Moim zdaniem, jak i również zapewne **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach** – zachodzi problem obiektywizmu i bezstronności w prowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie,

a działaniem niejako na rzecz i dla dobra gminy, na czele której stoi dany organ (zarzut stronnictwa). W opracowaniach przedmiotu można spotkać wywody, z których wskazuje się na aspekt materialnych korzyści jakie gmina jako inwestor może uzyskać w związku ze sprzedażą nieruchomości, w stosunku do której uprzednio ustalone zostaną warunki zabudowy. Bezspornym jest, iż wartość nieruchomości, w stosunku do których wydana została decyzja wz jest zdecydowanie wyższa niż sprzedawanych bez przedmiotowej decyzji. Powstaje również kolejny problem, że projekt decyzji pisze w Będzinie uprawniona osoba, z którą gmina ma wiążącą umowę i jest przecież opłacana przez gminę. To faktycznie możemy liczyć na **PRZEJRZYSTOŚĆ PRZEZ DUŻE P.**

Fakt trzeci i niepodważalny: Zgodnie z orzecznictwem NSA niedopuszczalne jest prowadzenie przez organy gminy postępowania administracyjnego i wydawania decyzji administracyjnej, w której stroną postępowania jest ten sam organ, który jest jej adresatem. Dowód zamieszczam poniżej aby pokazać, że takowe prawo miasto kiedyś stosowało.

BURMISTRZ
MIASTA CZELADŹ

Burmistrz Miasta
Czeladź

BK-RM.6730.02.2016

Decyzja niniejsza jest ostateczna

Czeladź, dnia 16.05.2016

Czeladź, dnia 22 kwietnia 2016 r.

INSPEKTOR

Barbara Prokiewicz

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 9.2016

Na podstawie art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 104 Kpa (jednolity tekst Dz. U. z 2016r. poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.01.2016r. złożonego przez Pana
Będzina, ul. 11 Listopada 20, 42-500

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

1. Przedmiot inwestycji: Zagłębiowski Park Linearny – rewitalizacja obszaru funkcjonalnego doliny rzek Przemszy i Brynicy – miasto Będzin – Rozkółka.
2. Lokalizacja inwestycji: części działek o numerze ewidencyjnym: 2834/1, 2834/3, 2834/6, 3236, 6846 karta mapy 10, 3563/1 karta mapy 11 przy ul. Róży Luksemburg w Będzinie.
3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:
 - rodzaj inwestycji – planowane zamierzenie inwestycyjne to rewitalizacja obszaru funkcjonalnego doliny rzek Przemszy i Brynicy obejmująca budowę ścieżek, parkingów, edukacyjnego placu zabaw, placów rekreacyjnych, murków oporowych, oświetlenia oraz przebudowę amfiteatru i drogi,
 - funkcja rekreacyjna i wypoczynkowa,
 - sposób zagospodarowania terenu – rewitalizacja obszaru parkowego polegająca na modernizacji istniejących elementów zagospodarowania terenu oraz wprowadzeniu nowych elementów zagospodarowania o funkcji rekreacyjnej.
4. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

EPILOG

Można czarno na białym, bez manifestów, krzyków, igrzysk i hejtu wyłożyć stan faktyczny sprawy.

P.S. Gmina w odpowiedzi na oburzenie mieszkańców, wystąpi na dniach do SKO w

Katowicach o wyznaczenie organu zastępczego do prowadzenia sprawy (jeśli już tego nie zrobiła). Sprawę przejmie pewnie któreś z miast ościennych, sąsiadujących z Będzinem. A szkoda – bo byłby piękny argument do uwalenia decyzji i przestania jej do ponownego rozpatrzenia, co zapewne znacząco wydłużyłoby całą procedurę.

Czy przedmiotowa decyzja zostanie wydana? To już inny temat, nad którym pewnie za jakiś czas się pochylę.

wyświetleń: 1.3K