

Od 2 miesięcy mniej więcej w internecie toczy się burzliwa dyskusja na temat tego co stało się z jednym z najpiękniejszych wzgórz widokowych w okolicy - tzw. wzgórzem Parcina. Pozwolę się odnieść do wpisu, który pojawił się na jednym z grodzieckich portali społecznościowych Twoja dzielnica Grodziec.



Fot. Kazimierz Rauchfleisch

*"Jestem mieszkańcem Będzina, a właściwie Grodzieca oraz aktywnym rowerzystą. Wczoraj spotkała mnie smutna niespodzianka - góra Parcina została ogrodzona, a wejścia zamykają bramy z grubymi łańcuchami. To było ogromne zaskoczenie, a właściwie szok - jak to tak, teren, który od lat był dostępny, nagle zostaje ogrodzony i zamknięty. Brak jakichkolwiek informacji (?!)*

*Jedyną konkretną informację na ten temat znalazłem na portalu Wolny Grodziec i pozwolę sobie odnieść się do 5 punktów Pana Mariusza . To ogromna zmiana w przestrzeni środowiska naturalnego ( również w kontekście planowanej hodowli zwierząt - co do której mam duże wątpliwości, ale o tym później ), jak i w przestrzeni publicznej. Góra Parcina od wielu lat jest elementem przestrzeni publicznej, tak jak np. góra Św. Doroty - czy ktoś wyobraża sobie ogrodzenie tego wzgórza wysokim płotem i zamknięcie dostępu dla mieszkańców? No bo przecież, jeśli okaże się, iż teren ten należy do prywatnej osoby, instytucji, lub generalnie do podmiotu, który może tym terenem rozporządzać, to dlaczego nie miały go sprzedać. I po sprawie - wielu dyskutantów uważa, ten punkt widzenia za uzasadniony. Nie do końca tak jest ...czy możliwe jest, aby na wzgórzu Zamkowym zbudować spalarnię śmieci, albo przy Morskim Oku zbudować hotel. Oczywiście NIE. Należy rozważyć wagę dobra wspólnego wobec interesu jednostki. Niekontrolowana gospodarka przestrzenna, napędzana ludzką chciwością (łagodniej mówiąc egoistycznymi pobudkami powielania zysku ), zniszczy wszystko, nawet najpiękniejsze i unikalne obszary środowiska naturalnego.. Dlatego też, od dawna tworzone są plany zagospodarowania przestrzennego, które starają się równoważyć rozwój miasta, potrzeby ludności w zderzeniu z środowiskiem naturalnym, czy też zachowaniem istotnych terenów zielonych, dla mieszkańców miast, którzy cały dzień spędzają w betonowo-asfaltowej dżungli. Np. w dużych miastach istnieją „kanały przewietrzające”, które najczęściej tworzy układ parków miejskich lub niska zabudowa. I nikt tam, niczego wysokiego nie zbuduje. Obszar Góry Parciny został już Uchwałą RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA NR IV/22/2015, uznany za tereny podlegające ochronie - zapis brzmi : Samą Górę Parcinę, będącą dominantą w krajobrazie, chroni się przed zainwestowaniem pozostawiając w funkcji przyrodniczej jako teren zieleni nieurządzonej. A dołączona mapka w jednoznaczny sposób definiuje ten teren jako przyrodnicze tereny otwarte z zakazem lokalizowania zabudowy."*



Fot: Wolny Grodziec

Wywód dość osobisty, dość rzadko pojawiający się w naszym mieście. Ja to nazywam takim krzykiem przyzwoitości w dobie społecznej znieczulicy, który niestety wbrew dobremu chęcią autora wpisu - pewnie nie przebiję się dalej tzn. nie dostanie jakiegokolwiek publicznej

odpowiedzi od osób, do których została skierowana.

Niestety planowanie przestrzenne to dziedzina, która mało kogo obchodzi, a już szczególnie w naszym mieście, nie ciesząca się dużym zainteresowaniem szerszego grona społeczeństwa. Z drugiej strony mało kto się na niej zna, a jeszcze mniej osób potrafi czytać poprawnie plany zagospodarowania przestrzennego. Jako, że ostatnio uratowałem przynajmniej na jakiś czas dzielnicę Grodziec i panoramę Będzina przed 40 metrowym masztem telefonii komórkowej przy ulicy Wojska Polskiego w Będzinie tuż przy wzgórzu Dorotka (wydając odmowną decyzję ulicp w imieniu PMB za co m.in. w podzięce zostałem odsunięty po 5 latach współpracy z PMB od polityki przestrzennej w naszym mieście i zastąpiony nowym urbanistą z województwa łódzkiego), pomogę mieszkańcom Grodźca i tym razem. Bezinteresownie, jako "niemieszkaniec Grodźca" - bo na mnie możecie liczyć. Zdobyłem fundusze na wieżę ciśnień w Grodźcu, to i Parcinnie (kolejnej naszej lokalnej perełce) też pomogę.

Jak wspomniał autor wpisu powyżej, dla przedmiotowego terenu została uchwalona w 2015 roku uchwała nr IV/22/2015 z dnia 28 stycznia 2015 roku, która miała przede wszystkim zabezpieczyć ruiny cementowni Grodziec i wyeliminować miejscowego truciciela CARBOSTAL (ale tym razem nie będziemy rozwodzić się na temat). Teren, na którym znajduje się wzgórze Parcina oznaczony jest w ww. uchwale oznaczeniem A8.ZNU (o obszarze 28.5 ha) i w całości znajduje się na terenie **projektowanego obszaru chronionego o nazwie Góra Parcina**. Kluczowe jest tutaj słowo "projekt", które oznacza, że ten obszar jest planowany do ochrony w formie obszaru chronionego o czym można przekonać się na [załączniku nr 2](#) do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Będzina. W Będzinie mamy jak na razie tylko 3 obszary krajobrazu chronionego czyli: Las Grodziecki, Wzgórze Doroty i Górę Zamkową. A słowo projektowany oznacza tylko tyle, że aby faktycznie zmienić obecne plany zagospodarowania dla tego terenu, wymagałoby to najpierw zmiany studium albo faktycznie uchwały rady gminy. Ale do rzeczy.

Jak wspomniałem powyżej teren A8.ZNU został opisany w § 12 ust. 1 i jego główne przeznaczenie - to **zieleń nieurządzona**.

Czytając dalej zapisy tego paragrafu dowiadujemy się w ust.2

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

**1) uzupełniający sposób zagospodarowania:**

**a) obiekty małej architektury;**

**b) dojścia;**

**c) budowle infrastruktury technicznej;**

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

Z tego paragrafu w sumie nic nie wynika stąd nikt nic mądrego do tej pory nie wymyślił - ale niestety uchwały trzeba czytać w całości. Przede wszystkim musimy dowiedzieć się z paragrafu 1, co oznacza definicja przeznaczenia terenu:

"przeznaczeniu terenu" - należy przez to rozumieć: **funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;**

"uzupełniającym sposobie zagospodarowania" - należy przez to rozumieć: **sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem zagospodarowania budowlami infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną;**

Czyli z tych definicji dowiadujemy się podstawową i najważniejszą rzecz, która trapi wszystkich mieszkańców - ani przeznaczenie główne, ani uzupełniające nie dopuszcza na tym terenie **ŻADNEJ HODOWLI ZWIERZĄT** (w tekście planu również nie ma słowa o żadnej hodowli na całym terenie objętym planem). Wystarczy poczytać pierwszy lepszy wyrok WSA lub NSA aby zorientować się, że hodowle zwierząt są dopuszczane przede wszystkim na terenach o użytkowaniu ROLNICZYM, gdyż hodowla zwierząt to rodzaj usługi wpisującej się w działalność rolniczą. Teren wokół Parciny TAKIM TERENEM NIE JEST. Więc jeśli na tym terenie obecny dzierżawca zamierza hodować zwierzęta lub już zaczął to jest to **samowolna zmiana sposobu użytkowania terenu** ([polecam wyrok SA w podobnej sprawie](#)), która z urzędu jest ścigana przez organ zwany PINB (Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego). Poprzez zmianę sposobu zagospodarowania terenu należy rozumieć przekształcenie przestrzeni (terenu) w sposobie zagospodarowania bądź istniejącego już obiektu (w sposobie użytkowania), prowadzące do zmiany dotychczasowego przeznaczenia. **Taka zmiana zakłóca przede wszystkim normalne przeznaczenie terenu i ogranicza korzystanie zgodnie z jego przeznaczeniem.** Pomijam tutaj już inne przepisy dotyczące samej hodowli zwierząt, bo to w tej chwili mniej istotne.

Zgodnie z art. 6 ustawy O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:
  - 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, **zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, **jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.**

I TERAZ KLUCZOWA SPRAWA OGRODZENIA I ZAMKNIĘCIA CAŁEGO TERENU.

Jeśli uważnie prześledzić tekst całej uchwały, to przede wszystkim na terenach mieszkaniowych MN, MN-U, MN-US zawsze występuje punkt **"grodenie działek pod warunkiem"**, a wyraźnie dla terenu A4.ZNU i A8.ZNU takiego punktu nie zapisano, gdyż autor planu wraz z radą gminy brał pod uwagę moim zdaniem utworzenie obszaru chronionego wokół wzgórza Parciny i chciał aby ten teren pozostał otwarty jak dotychczas. **Stąd można jednoznacznie przyjąć, że teren wzgórza został ogrodzony niezgodnie z prawem i łamie zapisy mpzp.** I nie ma tutaj znaczenia fakt, że jest to teren prywatny. Właściciel terenu, który de facto kupił go od ARR około dekady temu z tego co mi wiadomo, mógł zgłaszać uwagi do planu jeśli miał inne plany co do swojego terenu. **NIE ZROBIŁ**



TEGO.

W przedmiotowej uchwale również dość wyraźnie zapisano iż **“dopuszcza się zachowanie sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększenia jego zasięgu”**, co dotyczy m.in. możliwości utrzymywania dalszej ist. hodowli kuców szetlandzkich BEZ MOŻLIWOŚCI ZWIĘKSZANIA JEJ ZASIĘGU. W planie również jest wyraźnie zapisane:

**“zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania”**.

CZYLI SAMI SOBIE PAŃSTWO ODPOWIEDZCIE czy obecna sytuacja nie jest złamaniem zapisów mpzp, które podkreślam jest aktem prawa miejscowego.

W mojej ocenie jest. Dlatego dziwi mnie fakt braku reakcji odpowiednich instytucji i osób w tym mieście, udawania, że nic się nie stało bo ktoś sobie, coś tam ogroził swojego i w ten sposób doprowadził do samowolki, której odwrócenie (czyli oddanie z powrotem wzgórze w ręce mieszkańców Będzina), może się ciągnąć latami w naszych “wolnych sądach”.

Oczywiście mój tekst nie jest żadną wykładnią prawa, tylko opisem przemyśleń popartych latami doświadczeń w procesie zagospodarowania przestrzennego.

wyświetleń: 3.4K