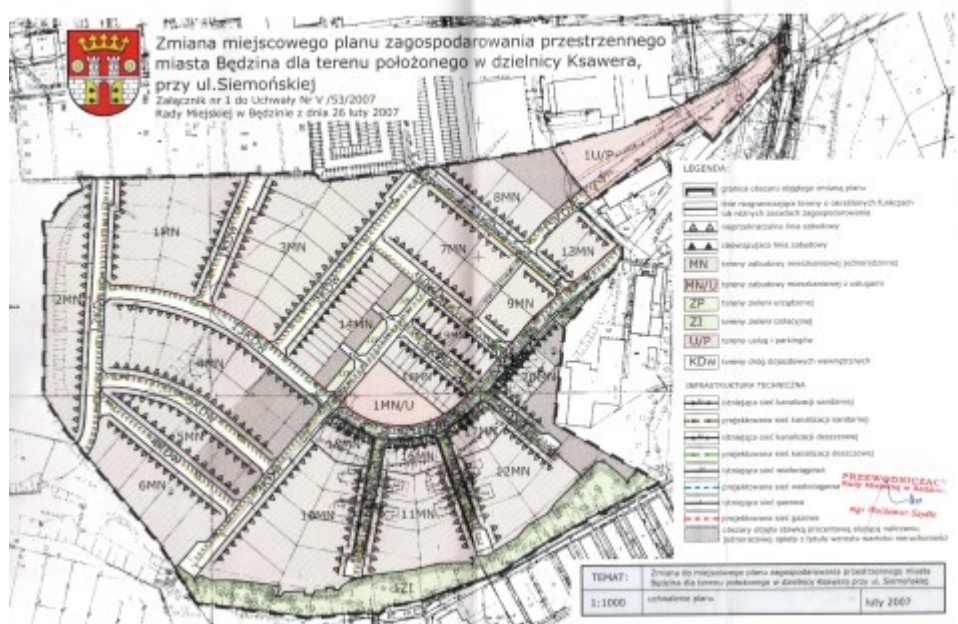


Dogrzebałem właśnie na BIP, iż pojawił się w Będzinie developer, który zamierza posadowić budynek mieszkalny wielorodzinny na terenie obecnie istniejącego osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego Podkarpie (lub inaczej mówiąc tuż przy jego granicy za obecnym basenem OSiR na Siemońskiej). Na tym terenie obowiązuje mpzp - uchwała Nr V/53/2007 - tekst planu. Poniżej wklejam załącznik.



Przedmiotowy teren, na którym ma być posadowiony budynek oznaczony **jest symbolem 8MN**, a nie jak sugeruje wnioskodawca **1 U/P**.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1 - 20 MN ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wewnętrzne dojazdy,
 - b) dopuszcza się realizację i usytuowanie garażu wolnostojącego oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących za budynkiem,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) Nakaz kształtowania budynków z zachowaniem spójnego charakteru, w tym w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych oraz architektury zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową.
 - 2) Forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa.
 - 3) Forma architektoniczna budynków:
 - a) geometria dachów: dachy wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30° - 45°, dwuspadowe dla zabudowy szeregowej, z dopuszczeniem dachów jednospadowych lub płaskich wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę



budynku, typu wiaty i zadaszenia oraz dla budynków gospodarczych i garaży,

b) wysokość budynków mieszkalnych: max 12m.

4) Obowiązuje stonowana kolorystyka dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.

5) Zakaz wprowadzania:

a) obiektów, elementów i detali architektonicznych o cechach charakterystycznych dla innych regionów kraju,

b) materiałów elewacyjnych typu : „siding”, blacha.

6) Od dróg:

a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

b) wysokość ogrodzeń w nawiązaniu do wysokości ogrodzeń istniejących, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.

7) Zabudowana powierzchnia działek nie może przekraczać 70 % ogólnej powierzchni działki dla zabudowy szeregowej, do 50 % ogólnej powierzchni działki dla zabudowy pozostałej.

8) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu (4m od linii rozgraniczającej).

9) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w granicy działki dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej.

10) W ogrodzeniu przy ulicy i na granicy działek zespolone pomieszczenia na odpadki stałe.

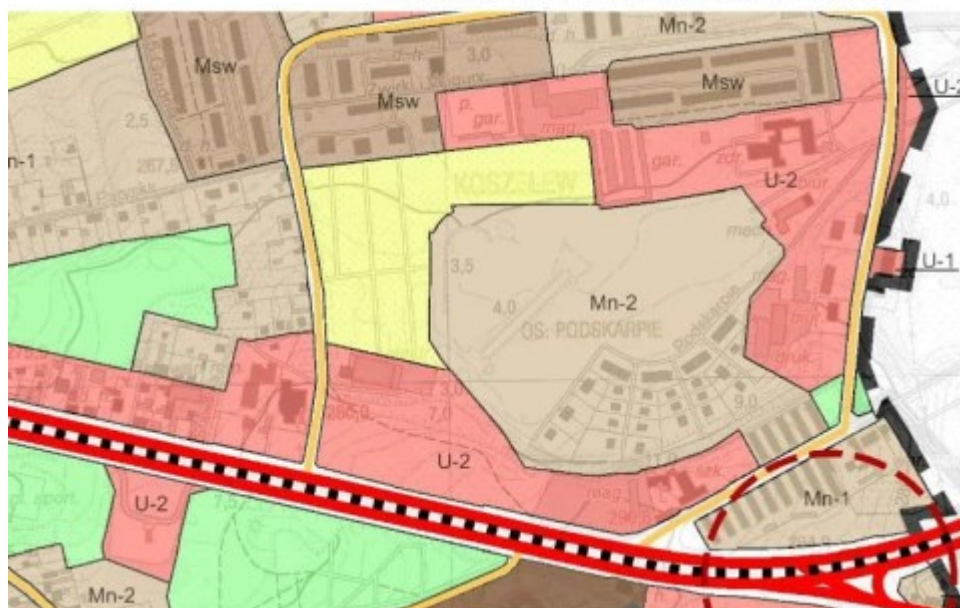
Czyli reasumując **inwestycja jest niezgodna z obowiązującym MPZP.**

Zgodnie jednak z art.5 ust.3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - **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.**

Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. **W NASZYM WYPADKU NIE MAMY TAKIEGO PRZYPADKU.**

Co mamy zatem w studium?

Załącznik nr 14. Kierunki rozwoju: rys 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna, komunikacja



Tereny oznaczone symbolem Mn-2 mają następujące ustalenia szczegółowe STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BĘDZINA

Symbol literowy – Mn-2	
Założenia strategiczne:	
<ol style="list-style-type: none"> utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej wraz z usługami poprawiającymi jakość życia mieszkańców; prowadzenie strefowej polityki przestrzennej polegającej na sukcesywnym zagęszczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę; kształtowanie zabudowy, zapewniającej jej spójność w zakresie formy i skali z zabudową sąsiednią oraz krajobrazem; strefowe kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej, polegające na oddzielaniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od jednorodzinnej oraz funkcji mieszkalnej od usługowej; systemowe kształtowanie terenów związanych z rekreacją codzienną; prowadzenie systemowej polityki przestrzennej w zakresie miejsc do parkowania; eliminowanie funkcji konfliktowych pod względem: funkcji, ładunku przestrzennego oraz społecznym. 	
Przeznaczenie główne:	<ol style="list-style-type: none"> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; obiekty budowlane oraz lokale usługowe.
Przeznaczenie uzupełniające:	<ol style="list-style-type: none"> zieleni urządzonej; budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kołowego, pieszego i rowerowego; obiekty budowlane do parkowania; budowle infrastruktury technicznej; obiekty małej architektury.
Zakazy:	
<ol style="list-style-type: none"> zakaz lokalizowania usług uciążliwych; zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów; zakaz lokalizowania stacji paliw; zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m². 	
Wskaźniki:	
max. wysokość budynków	mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 13m mieszkalnych jednorodzinnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m
max. intensywność zabudowy	mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,8 mieszkaniowej wielorodzinnej – 1
max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	pod zabudowę mieszkaniową – 30%
min. udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 30% z zabudową usługową – 20%
min. liczba miejsc do parkowania	min. 1 miejsce postojowe na 35m ² powierzchni użytkowej usług min. 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej
min. powierzchnia nowo wydzielanych działek	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: – w układzie wolno stojącym – 600m ² – w układzie bliźniaczym – 400m ² – w układzie szeregowym – 200m ²
Uwagi:	

Na pierwszy rzut oka sprzeczności nie ma. Studium dopuszcza na terenach Mn-2 lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Analizując jednak zapisy strategiczne dla terenu Mn-2 w pkt.3 i 4 mamy już wyraźną sprzeczność, a mianowicie:

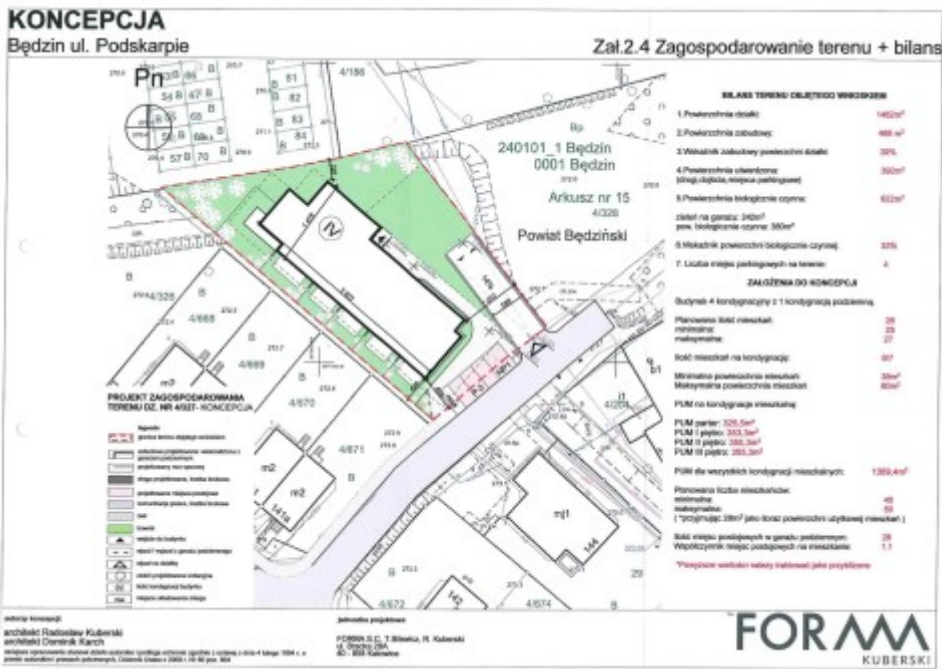
3. kształtowanie zabudowy, zapewniającej jej spójność w zakresie formy i skali z zabudową sąsiednią oraz krajobrazem - moim zdaniem BRAK TAKOWEJ SPÓJNOŚCI GDYŻ WNIOSKOWANA FORMA ZABUDOWY NIE NAWIĄZUJE DO ARCHITEKTURY OSIEDLA PODSKARPIE ANI SKALĄ ANI KUBATURĄ, A TYM BARDZIEJ GABARYTAMI.

4. strefowe kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej, polegające na oddzielaniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od jednorodzinnej oraz funkcji mieszkalnej od usługowej - BEZPOŚREDNIE SĄSIEDZTWO 2. BLIŹNIAKÓW Z OGRODAMI WZDŁUŻ DŁUŻSZEJ ELEWACJI PROPONOWANEGO BUDYNKU WIELORODZINNEGO ZABURZA UWARUNKOWANIA GOSPODARCZO-SPOŁECZNE

W ZNACZĄCY SPOSÓB. Nie wolno kwestii funkcji interpretować zawężająco, np. jako możliwość powstania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące - czego dowodem jest choćby istniejący budynek o funkcji usługowej. Nie wolno jednak również dopuszczać do zaburzenia zasad współżycia społecznego, co w mojej ocenie jest wystarczającym argumentem dla niedopuszczenia wnioskowanej inwestycji w tej lokalizacji. Mówiąc po prostu - CZUĆ BRAK ODDECHU POMIĘDZY OBYDWOMA RODZAJAMI ZABUDOWY.

Poniżej prezentuję koncepcję architektoniczną.







Myślę, że ostatni obrazek mniej więcej pokazuje konfrontację istniejących i projektowanych gabarytów oraz widok z 22 mieszkań bezpośrednio na prywatne ogrody właścicieli budynków nr 140, 140a, 141 i 141a.

Zgodnie z art.7 ww. ustawy w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę **stan zaspokożenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania wniosku, zamieszcza ten wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, a jeżeli gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia zamieszczenia. Informację o zamieszczeniu wniosku, wójt (burmistrz, prezydent miasta) podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Uwagi do wniosku, wnosi się **w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej**, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2017 r. poz. 1219 oraz z 2018 r. poz. 650), w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy - publikacja 19 grudzień 2019 r. TEN TERMIN MIJA DOKŁADNIE 8 STYCZNIA 2020 r. Nie wiem czemu gmina wrzuca taki wniosek w przerwie świątecznej, która tak naprawdę dobiegła końca wczoraj, biorąc pod uwagę że przy specustawie nie obowiązuje KPA czyli strony (sąsiedzi) nie są informowane. Z analizy

przepisów wynika, że uchwała lokalizacyjna de facto prowadzi do wyłączenia stosowania na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Specustawa nakłada na radę gminy, jak również na organy opiniujące i uzgadniające wnioszek inwestora, bardzo krótkie terminy procedowania nad uchwałą lokalizacyjną. Rada gminy może odmówić wydania uchwały lokalizacyjnej **ze względu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy**, a także w przypadku, gdy **projektowana inwestycja nie będzie zgodna z warunkami lokalizacji wynikającymi ze specustawy**. Warunki te obejmują dostępność infrastruktury technicznej, społecznej i transportu publicznego, a także maksymalną liczbę kondygnacji. Pozostałością władztwa planistycznego gminy jest uprawnienie do ustalenia **lokalnych standardów urbanistycznych** (Będzin takich standardów z tego co wiem, nie posiada), których zakres jest ograniczony do parametrów określonych w specustawie, o nie więcej niż 50 proc., a także określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej oraz obowiązku dostępu do sieci ciepłowniczej. Poza kompetencją rady gminy pozostaje możliwość wpływania na wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej wyznaczanie linii zabudowy, a także określanie liczby miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi inwestycji towarzyszących. Specustawa mieszkaniowa jest kolejnym aktem prawnym, który wyłącza procedurę administracyjną spod stosowania KPA. Takie rozwiązanie jest źródłem trudności zarówno dla inwestorów, jak i urzędników. Dodatkowo, nowa regulacja wprowadza liczne szczegółowe rozwiązania proceduralne dotyczące uzyskania decyzji środowiskowej, zgody wodnoprawnej, zezwolenia na wycinkę drzew oraz pozwolenia na budowę. Istotą tych rozwiązań jest skrócenie procedur. Na organy nałożono obowiązek wydania rozstrzygnięcia w określonym terminie pod rygorem nałożenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki, wprowadzono zasadę doręczenia stronom na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków, czy też możliwość dokonywania zawiadomień w trybie obwieszczenia w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych osobowych właściciela. Istotne modyfikacje dotyczą uzyskania pozwolenia na budowę. Organ może nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli jest to niezbędne ze względu na „wyjątkowo ważny interes strony”, skrócone zostały terminy rozpatrywania odwołań i skarg do sądu administracyjnego. Osłabiona zostaje pozycja właścicieli nieruchomości sąsiednich będących stronami postępowania na późniejszym etapie pozwolenia na budowę. W odwołaniu od pozwolenia na budowę muszą oni sformułować zarzuty i przedstawić dowody, a dodatkowo stwierdzenie nieważności lub uchylene decyzji w całości jest możliwe tylko gdy całość decyzji odnośnie całej inwestycji dotknięta jest wadą. **Zastrzeżenia budzi jednak brak ochrony własności osób, które kupiły nieruchomości w okolicy z określonymi parametrami urbanistycznymi chronionymi postanowieniami planu miejscowego, w sąsiedztwie których powstaną nowe „specinwestycje” o innych parametrach, naruszające ład przestrzenny i prowadzące do obniżenia wartości tych nieruchomości.**

W moim odczuciu Rada Gminy powinna odrzucić lokalizację przedmiotowej inwestycji. Co



zrobi zobaczymy prawdopodobnie na najbliższym posiedzeniu Rady Gminy po zaopiniowaniu pozytywnym lub negatywnym przez **Miejską Komisję Urbanistyczną**. Tak czy siak mieszkańcy przede wszystkim osiedla Podskarpie w Będzinie mogą tylko do jutra składać ewentualne opinie i uwagi i bronić własnych interesów. Potem to już ewentualnie zostaje Sąd gdyby jednak gmina dopuściła lokalizację takiej inwestycji.

WIĘCEJ SZCZEGÓŁÓW MOŻNA WYCZYTAĆ ZE ZŁOŻONEGO WNIOSKU - [KLIKNIJ TUTAJ](#)

wyświetleń: 1.1K

Share this:

WhatsApp

Print