



## Uwagi do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Śródmieścia w Będzinie

Wpisem poniżej przedstawiłem uzasadnienie autorów opracowania nowego planu miejscowego przyjętych rozwiązań. W tym poście kilka moich uwag do planu, które w dniu dzisiejszym złożyłem w UM w Będzinie z powodu tego, że nikt inny nie pokwapił się przeanalizować nowej uchwały.

Najpierw kilka moich ogólnych spostrzeżeń wyciągniętych z nowego tekstu planu:

- przede wszystkim nowy plan **uporządkował sprawę zabytków zarówno tych rejestrowych, jak i GEZ** – wykreślając tym samym z GEZ (nad czym ubolewam) starą rzeźnię przy Jasnej oraz ruiny domu Rutki Laskier przy ulicy Moniuszki – obydwie gminne zabytki znajdowały się w prywatnych rękach i na prośbę właścicieli zostały z GEZ-u usunięte z racji swojego stanu technicznego
- pojawił się problem miejsc postojowych wzdłuż Alei Kołłątaja – miasto Będzin trochę tylnymi drzwiami poprzez plan poinformowało o dość niekorzystnym wniosku zarządcy drogi, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach – **wykluczenie w odniesieniu do możliwości lokalizowania miejsc do parkowania w granicach drogi wojewódzkiej, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z racji planów przebudowy Al. Hugona Kołłątaja, w ramach której nie przewiduje się generalnie miejsc do parkowania** – co to oznacza dla mieszkańców Będzina – jeśli dojdzie do przebudowy Alei Kołłątaja (a tutaj na dwoje babka wróżyła), zostaną zlikwidowane wszystkie miejsca postojowe od ulicy Czeladzkiej do skrzyżowania z ulicą Sienkiewicza znajdujące się w pasie drogi wojewódzkiej co w moim mniemaniu doprowadzi do uśmiercenia ledwo zipiącej usługi zlokalizowanej w tym pasie oraz spowoduje problem z parkowaniem przy kościele św. Trójcy szczególnie autokarom przywożących turystów pod zamek
- nowa uchwała prawdopodobnie wyeliminowała Powiatowego Konserwatora Zabytków z uzgadniania projektów budowlanych na terenie śródmieścia bo utworzona strefa A1, B1, E1, AW i OW wróci z racji ustawy o zabytkach chyba pod WKZ choć zobaczymy bo stanowisko projektanta i PKZ na konsultacjach było niejednoznaczne w tej kwestii
- doprecyzowano wskaźnikami i gabarytami poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu w planie, tym samym eliminując “czarne plamy poprzedniego planu”
- utrzymano zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych z natury dla terenów śródmieścia czyli punktów skupu złomu, stacji paliw, handlu opałem, gromadzenia odpadów, warsztatów i myjni samochodowych
- uporządkowano tereny zielone, szczególnie uwzględniono rzeczy poprzez odpowiednie zapisy wynikające z koncepcji zagospodarowania bulwarów Czarnej Przemszy

To tak z grubsza. Poniżej moja lista uwag:

### **UWAGI DO UCHWAŁY:**



## **na czarno rzeczy przepisane z uchwały na czerwono propozycje**

“dachu płaskim” – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°

Powinno być od 0° do 12°

**“kondygnacji w poddaszu”** – należy przez to rozumieć: kondygnację budynku, której wysokość od podłogi do sufitu w stanie wykończonym będzie się zawierała w części poddasza, w minimum – 30%, mierzonej od linii wewnętrznego załamania ściany kolankowej w stanie wykończonym;

Proszę o doprecyzowanie tego zapisu – jest niezrozumiały dla osoby projektującej lub chcącej coś zaprojektować.

**“nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczyć poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:

- schodów wejściowych do budynków, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów, facjat, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 2 m;
- elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25m, o ile ustalenia ogólne nie stanowią inaczej;

Z definicji różnych wyroków WSA i NSA jasno wynika, iż linia taka nie powinna być przekroczona w żaden sposób – więc albo zmienić w miejscach, gdzie istnieje ryzyko potrzeby dobudowy elementów drugorzędnych „z nieprzekraczalnej linii na obowiązującą linię zabudowy”. Różnica zawarta w uchwale w zapisie (opisie) pomiędzy obowiązującą, a nieprzekraczalną linią zabudowy widnieje tylko w obowiązku ustawienia 80% linii zabudowy na tej linii. A oprócz ścisłej tkanki miejskiej te zapisy dotyczą również rozluźnionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wokół śródmieścia.

“w wypadku wyznaczenia na działce obowiązujących linii zabudowy od różnych stron, ustala się obowiązek ich uwzględnienia od przynajmniej jednej strony”

Niezrozumiały zapis – działka narożna z obowiązującą linią zabudowy z dwóch stron nakazuje się jej dostosowanie z automatu do tych linii – po co loteryjność tego zapisu? Zabudowa śródmiejska powinna być zwarta i nawiązywać do zabudowy sąsiedniej, z której m.in. wynikają linie zabudowy.

## **ZABYTKI PRZEMYSŁOWE I NIEPRZEMYSŁOWE**

“zakaz stosowania dociepleń od zewnątrz elewacji budynków posiadających historyczny detal architektoniczny lub elewacji historycznie wykończonych przy użyciu cegły elewacyjnej lub kamienia”

Można by się pokusić o dodanie zapisu „lub znajdujących się w GEZ bez uzyskania



### pozytywnej opinii PKZ”

“dopuszczenie przebudowy części parterowej zabytku – w formie współczesnej, dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności usługowych, w sposób nie stojący w sprzeczności z jego wyglądem historycznym”

### Należałoby dodać również „i uzyskaniu pozytywnej opinii PKZ”

zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
- blachy trapezowej;
- płytek gresowych;
- blachodachówki;

### Należałoby dodać również zakaz takich materiałów jak: „płytki imitujące kamień lub cegłę”, które są nagminnie stosowane w śródmieściach.

“dopuszczenie lokalizowania szyldów wyłącznie: w płaszczyźnie elewacji pierwszej kondygnacji nadziemnej, w pasie znajdującym się bezpośrednio nad otworami okiennymi i drzwiowymi, pod ewentualnym gzymsem między kondygnacyjnym”

### dodać „po uzyskaniu pozytywnej opinii PKZ”

#### **STREFA A1**

### Należałoby dodać również zakaz takich materiałów jak: „płytki imitujące kamień lub cegłę”

zakaz lokalizowania dysharmonizujących obiektów tymczasowych, w tym w szczególności: blaszanych garaży i pawilonów;

dodać: „obektów kontenerowych, pakamer, prefabrykowanych garaży”, które szpecą podobnie

#### **STREFA B1**

“sytuowanie budynków w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące”

czyli co ma pierwszeństwo w lokalizacji nowego budynku – wyznaczona linia w planie czy budynek na działce sąsiedniej? Taka dobrowolność wyboru wprowadzi chaos lokalizacyjny oraz dowolność interpretacji przez projektanta, jak i organ wydający pozwolenie na budowę

“kształtowanie brył oraz kompozycji frontowych elewacji budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie”

O co chodzi w tym zapisie np. mamy strefę B1 i obszar B2.MN lub B3.MN – to do czego mamy się nawiązać kompozycyjnie? – należałoby doprecyzować ten zapis (jakich budynków i może w jakim zasięgu, chodzi o zabytki rejestrowe/GEZ?). Albo będzie to zapis martwy.

“zakaz lokalizowania dysharmonizujących obiektów tymczasowych, w tym w



szczegółności: blaszanych garaży i pawilonów”

dodać: „obiektów kontenerowych, pakamer, prefabrykowanych garaży”, które również szpecą

Co to są materiały transparentne na dachach? Proszę o regułkę lub doprecyzowanie tego określenia w słowniku na początku

Tereny zabudowane istniejące w śródmieściu – papa na dachu powinna być dopuszczona na większości śródmieścia skoro na większości dachów jest przynajmniej dla istniejącej zabudowy, która będzie podlegać np. rozbudowie.

Teren E14 i E16 – powinien być wyraźny zakaz sklepów typu markety, sieciówki

“bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym”

Proszę o wyjaśnienie tego sformułowania, gdyż w części uchwały pojawia się “bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym” – czy słowo bliźniak oznacza istniejącą zabudowę w jednej z granic sąsiedniej działki, a szeregowka w obu granicach? na części terenów śródmieścia nie ma żadnych ograniczeń odnośnie zabudowy w granicy.

miejsca do parkowania, a parkingi? Podać różnice w tych 2 sformułowaniach w słowniku na początku

**teren D3.US** – jaki jest sens utrzymania tam lądowiska dla helikopterów, z którego nikt nie korzysta oraz dlaczego zabudowa o wysokości tylko 5 m skoro wkoło występuje zabudowa o wysokości ponad 10 m – to jest teren rezerwowy na przyszłość pod budowę ewentualnego obiektu sportowego, co to jest zabudowa “inna” niż usługowa i skąd nagle wartość aż 20 m (chodzi o budowę infrastruktury technicznej)? To samo tyczy się wskaźnika zabudowy max.10% – czemu taki niski wskaźnik. Myślę, że warto byłoby dopisać również na tym terenie “obiekty tymczasowe lub sezonowe punkty gastronomiczne lub handlowe” jako funkcję uzupełniającą – jak np. cyrk, wesołe miasteczko czy jakieś pawilony wystawowe, obiekty tymczasowe przy organizacji imprez w Będzinie

**teren E5.WS, C1.C2.C3.WH** – dopuszczenie zieleni urządzonej

**teren J5.ZP, B1.KSp** – zapisać procentowo lub w jakiś inny sposób ile terenu maksymalnie można przeznaczyć pod miejsca postojowe, są to 2 kluczowe elementy zielone, które moim zdaniem przy kilku wydarzeniach dla miasta Będzina zostaną wykorzystane w większości pod miejsca postojowe – np. likwidacja miejsc postojowych z ulicy Kołłątaja, budowa hali sportowej o ograniczonej liczbie miejsc postojowych, rewitalizacja placu Wójcika

teren **B1.KSp** usunąć zapis parkingi ze zmianą na wydzielone miejsca postojowe

**teren H16.KK-U** – po co narzuca się liczbę miejsc postojowych np. dla lokali użytkowych na dworcu – gdzie potencjalny najemca ma takie miejsca wybudować w



## Uwagi do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Śródmieścia w Będzinie

granicach działki budowlanej, zakładając, że ktoś otwiera np. kawiarnię na dworcu, wykreślić pozycję garaże wbudowane w bryłę budynku usługowego

**teren J18.KSg** – zredukować wysokość garażu z 5 m do max. 3-3.5 m, tam są istniejące garaże, brak miejsca na wybudowanie nowego, dopuszczenie wysokości 5 m doprowadzi do nadbudowy jakiegoś garażu np. pod samochód dostawczy, dachy tylko i wyłącznie płaskie do 12° aby ujednoczyć to miejsce

**teren G10.KPJ, H7.KPJ** – dopisać jako funkcję uzupełniającą słowo “woonerf”, które staje się dość modne

**Generalnie w uchwale powinno się także pojawić doprecyzowanie dla wszystkich terenów objętych planem czy wymagania dotyczące miejsc postojowych dotyczą nowej zabudowy czy również adaptacji istniejącej łącznie ze zmianą sposobu użytkowania istniejących lokali - bo jeśli dla wszystkich ww. rzeczy to może to zablokować rozwój śródmieścia np. wymianę lokali bankowych na inne funkcje przy np. stworzeniu strefy woonerf wzdłuż ulicy Piłsudskiego czy Małachowskiego.**

Na bardziej szczegółową analizę zabrakło mi czasu. Uwagi można było złożyć do 18 kwietnia 2018 r.

wyświetleń: 812