



## Wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu "Osówka" w Będzinie - epizod 3

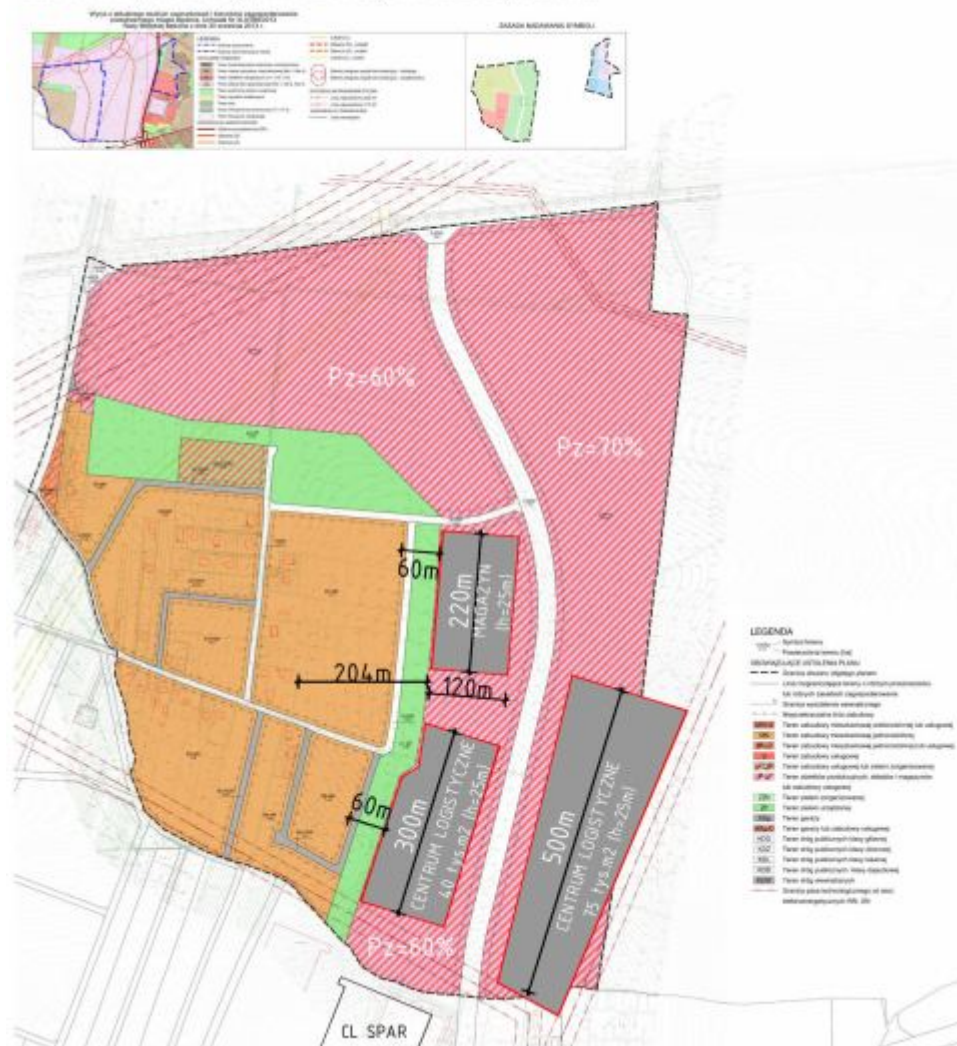
W dniu jutrzejszym czyli 14.02.2022 roku o godzinie 15.30 w Urzędzie Miejskim w Będzinie odbędzie się kolejna publiczna dyskusja dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec „Osówka”. Kto śledzi moje wpisy i historię tego tematu, to pewnie zauważy, że będzie to już 3 edycja projektu planu. Kilka dni temu pojawiły się na stronie BIP nowe założenia przedmiotowego planu **po złożonych licznych uwagach mieszkańców oraz mnie (obserwatora)**. Ze względu na brak czasu, dopiero dzisiaj udało mi się usiąść do zaproponowanych zmian przez gminę i powiem w skrócie **sytuacja bez zmian**. Nadal robi się mieszkańcom w przysłowiowe bambuko. Pomimo, iż od ostatniego wyłożenia projektu planu w 2021 roku minęły prawie 2 miesiące, sytuacja pozostaje patowa. Tzn. mieszkańcy swoje, gmina swoje. Najpierw przedstawię własną propozycję zmian, którą złożyłem jako oficjalną uwagę po ostatnim wyłożeniu projektu planu z moim krótkim komentarzem. z dnia 26 grudnia 2021 r.

### **Szanowni Państwo**

W związku z ponownym wyłożeniem projektu mpzp dla tzw. terenu Osówka w Będzinie wnoszę następujące uwagi:

Obecnie proponowane zapisy doprowadzą w ciągu najbliższych 24 miesięcy do powstania mniej więcej czegoś takiego, co zobrazowałem poniżej,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec „Osówka”



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 urbanistycznych dla nowej zabudowy produkcyjno-usługowej poraża w kontekście istniejącej i hipotetycznej zabudowy mieszkaniowej. Jak ktoś z osób decyzyjnych w mieście Będzinie nie czuje skali problemu to zapraszam na ulicę Małobądzką i Trzeci Szyb w Czeladzi, które znajdują się po przeciwnej stronie ulicy Będzińskiej. W podobnej odległości od granicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wciśnięto zbliżonej wielkości kolosy logistyczne. Z tego co wiem, dla większości mieszkańców tej części miasta Czeladzi jest to osobisty dramat.

### Co zmieniono przy ponownym wyłożeniu planu?

Kilka rzeczy. W moim odczuciu niestety wciąż na niekorzyść istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Przede wszystkim zmieniono wskaźnik zabudowy dla terenów C3.P-U z 60%



do 70% oraz dopuszczono elewację frontową nowo projektowanych budynków z 300 m do 500 m (co jest jednoznacznym sygnałem, iż ktoś zabiega wyraźnie o interesy dla budowy nowego CL). Ze względu na złożone liczne skargi mieszkańców, poszerzono teren oznaczony C1.ZP z 30 m do **40 m pustego pola (czyli terenów zieleni urządzonej, którą nie do końca wiadomo kto miałby urządzać - bo to przecież tereny Skarbu Państwa i gmina Będzin do nich nic nie ma)**, jako wyjście na przeciw obaw mieszkańców. Niestety tłumaczenia pana projektanta urbanisty, który zapewnia, iż taki pas zieleni skutecznie wyizoluje ewentualny konflikt interesów, który powstanie w najbliższych miesiącach, **do mnie nie przemówiły**. Zasugerowałem podczas ostatniej 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 około 200 m). Problemem dla miasta są wg oficjalnej wersji przedstawionej na ostatnim spotkaniu pozwy Skarbu Państwa w związku z obniżeniem wartości rynkowej ziemi, która obecnie jest przeznaczona w obowiązującym mpzp pod usługę. A obniżenie wartości obecnych terenów mieszkaniowych **takim problemem już nie jest** bo przecież zgodnie z obowiązującym planem z 2008 roku można obecnie realizować magazyny prawie, że na granicy terenów mieszkaniowych. Prawda. Tylko w nieco innych uwarunkowaniach prawno-formalnych, o których nie powiedziano ani słowa na ostatnim publicznym wyłożeniu projektu planu. A część zapisów jest akurat niekorzystna dla tego typu funkcji.

Nie prawdą jest także, że obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania **blokuje zwiększenie izolujących terenów zielonych**, 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 komunikacyjnej**
- **tworzyć strefy buforowe pomiędzy kolidującymi funkcjami w formie zieleni o charakterze izolacyjnym oraz strefy wolne od zabudowy**

A więc furтка jest. Wyrażna. Trzeba ją tylko otworzyć, a nie zasłaniać się tzw. obiektywizmem. 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, którzy to w większości wpłacają podatki do kasy miejskiej. **I to w tym kontekście zarówno radni, jak i prezydent miasta powinni postrzegać uwagi składane do przedmiotowego planu - jako ochronę własnych interesów mieszkańców.**

Kończąc swój krótki wywód i chcąc być sprawiedliwym - doceniam fakt, **próby naprawienia przez gminę Będzin błędów z przeszłości i szybkiej reakcji na logistyczne zagrożenie na Osówce**. Skądinąd na tej wadze musi zdecydowanie **przeważać**

**interes mieszkańców**, a nie potencjalnych osób reprezentujących rynek CL bo ten plan ma właśnie za zadanie przede wszystkim zabezpieczyć interesy mieszkańców tej części miasta Będzina, a nie biznesmenów z Warszawy.

Poniżej moja propozycja zmiany przeznaczenia terenów w nowym planie miejscowym. Realna i zabezpieczająca w minimalny sposób interes obu stron.



Szczerze liczyłem, iż miasto jednak pochyli się szerzej nad problemem i nadciągającym dramatem mieszkańców. Ściągnięte kilka dni temu założenia szybko jednak wyprowadziły mnie z błędu. Wprowadzone zmiany są kosmetyczne i w mojej ocenie nic nie wnoszą dla tzw. Osówki.

**Co tym razem zmieniono?**



Jak widać na załączonym powyżej załączniku graficznym, od strony południowej pojawiły się nowe tereny oznaczone symbolami **B7.MN/U**, **B8.MN/U**. Poniżej prezentuję zapisy dla nowych oznaczeń:

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego **B7.MN/U**, **B8.MN/U** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) budynki gospodarcze,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) miejsca do parkowania,
- e) budowle infrastruktury technicznej,
- f) urządzenia budowlane,



- g) zieleni urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
    - 2 kondygnacje nadziemne - 10 m,
    - innej - 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna:
    - kondygnacji nadziemnych - 0,8,
    - kondygnacji nadziemnych i podziemnych - 1,2,
  - b) minimalna - 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:
  - a) z funkcją mieszkalną (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej - 20 m,
  - b) budynku niemieszkalnego - 25 m;
- 9) główna geometria dachów - dachy:
  - a) płaskie,
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej - 120 do 450;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę,
  - c) materiałów transparentnych;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte - 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych,
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi



zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej

w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną

z przeznaczeniem terenu:

1) w układzie:

a) wolno stojącym - 600 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),

b) bliźniaczym - 400 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną

z przeznaczeniem terenu:

a) w układzie:

- wolno stojącym - 600 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),

- bliźniaczym - 400 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną

z przeznaczeniem terenu:

a) pod zabudowę z funkcją mieszkalną w układzie:

- wolno stojącym - 18 m,

- bliźniaczym - 14 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich

użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

1) uciążliwych;

2) zakładów pogrzebowych;

3) związanych z gospodarowaniem odpadami;

4) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich;

5) handlu hurtowego;

6) handlu opałem;

7) stacji kontroli pojazdów;

8) stacji paliw;

9) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;

10) warsztatów samochodowych;



- 11) myjni samochodowych;
- 12) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

Reasumując zmniejszono wcześniej proponowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącą usługą. Zabieg dla mnie niezrozumiały gdyż większość tego terenu leży pod siecią WN i lokalizacja zabudowy usługowej w sąsiedztwie linii WN do łatwych nie należy.

Oczywiście najbardziej interesującą mnie rzeczą były zapisy dla terenów oznaczonych symbolami **A1.P-U**, **C2.P-U**, **C3.P-U** i tutaj niestety żadne zmiany nie nastąpiły. Zamiast poszerzyć tereny zielone kosztem terenu A1.P-U, C2.P-U, zaproponowano zapis:

1) na terenach A1.P-U, C2.P-U:

a) zakaz lokalizowania usług:

- handlu opałem,
- stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
- związanych z gospodarowaniem odpadami,

**b) działalności produkcyjnych, składowych i magazynowych:**

**- zaliczanych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3**

**października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie**

**środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 z późn. zm.), z**

**wyłączeniem inwestycji celu publicznego;**

- związanych z gospodarowaniem odpadami;

2) na terenie C3.P-U zakaz lokalizowania usług:

a) związanych z gospodarowaniem odpadami,

b) handlu opałem.

Szanowni Państwo - zapis martwy i nic nie wnoszący. Wystarczy zajrzeć do przywoływanego rozporządzenia aby zobaczyć, że wszelakie inwestycje znacząco oddziałujące na środowisko to przede wszystkim potężne instalacje przemysłowe, a nie problematyczne składy produkcyjno-magazynowe czy bazy CL, które aż palą się aby powstać w tym miejscu w najbliższych miesiącach. Diabeł tkwi w szczegółach i podobnie jak było w słynnych "lub czasopismach" u pani Jakubowskiej za czasów rządów SLD, tutaj brakuje zwrotu **"mogących potencjalnie znacząco"**, co wyeliminowałoby z gry każdą zabudowę przemysłową o powierzchni zabudowy większej niż 1 Ha. A tak zaproponowano zapis, który brzmi groźnie ale w przedmiotowej sprawie nie wnosi kompletnie NIC. **Czyli obóz produkcyjno-składowo-magazynowy za płotem to wciąż JAK NAJBARDZIEJ REALNA PERSPEKTYWA.**

Poza wyżej wymienionymi przeze mnie zmianami, reszta zmian to już tylko kosmetyka. Po mojej uwadze na temat zakładów pogrzebowych, planista widzę, że dodał zakaz lokalizacji





## Wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu "Osówka" w Będzinie - epizod 3

zakładów pogrzebowych na terenie całego planu. To dobrze bowiem w najbliższym czasie ma zmienić się rozporządzenie dotyczące zakładów pogrzebowych i mogą one nagle zacząć wyrastać w nietypowych dla siebie miejscach.

Reasumując mój wywód - KLINCZ TRWA. Zobaczmy jak uzasadni na jutrzejszym spotkaniu brak zmiany stanowiska autor planu.

wyświetleń: 329