



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

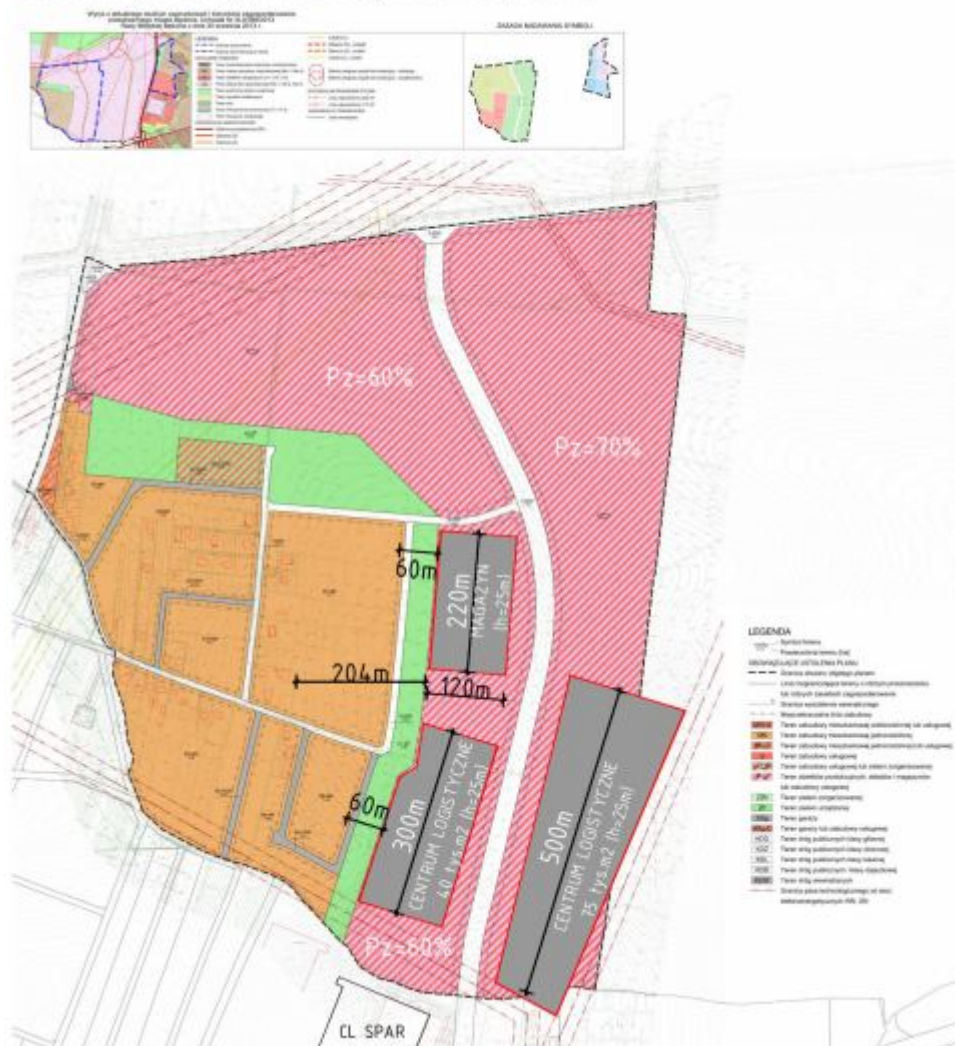
W dniu jutrzejszym czyli 14.02.2022 roku o godzinie 15.30 w Urzędzie Miejskim w Będzinie odbędzie się kolejna publiczna dyskusja dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec „Osówka”. Kto śledzi moje wpisy i historię tego tematu, 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 urządzić - 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 m² 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 m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),

b) bliźniaczym - 400 m² (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 m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),

- bliźniaczym - 400 m² (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: 280

Share this:

WhatsApp

Print