

**DECYZJA - projekt
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05 sierpnia 2022 r.

pana

pana

**ustala się
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji:

**budowa zespołu 4 budynków usługowo-handlowo-biurowych
na nieruchomości oznaczonej jako działki nr:**

836/30, 836/20, 836/18, 881/31, 881/30, obręb: Kamienica,

przy Alei Gen. Władysława Andersa w Bielsku-Białej.

1. Rodzaj inwestycji (funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu):

Inwestycja polegać będzie na budowie 4 budynków w zabudowie typu modułowego o funkcji usługowo-handlowo-biurowej (usługi nieuciążliwe typu: biura, gabinety lekarskie i kosmetyczne, handel detaliczny i gastronomia). Dopuszcza się lokalizację mniejszej ilości projektowanych budynków.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji stanowią granice nieruchomości objętej wnioskiem, oznaczone na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji. Wyznaczają one teren, w którym ustala się funkcję zabudowy: usługowo-handlowo-biurowa. Zagospodarowanie terenu w dościa piesze i dojazdy, miejsca postojowe, elementy małej architektury, infrastrukturę techniczną, zieleni ozdobną i rekreacyjną. W celu zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym, należy utwardzić dościa i dojazdy do budynku.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

2.1 ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 14,5 m od krawędzi Al. Gen. W. Andersa, zgodnie z załącznikiem graficznym. Lokalizacja części podziemnej budynku w odległości mniejszej od wymaganej przepisami art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych wymaga zgody Miejskiego Zarządu Dróg. Planowana zabudowa musi zachować odległości od granic sąsiednich działek i istniejących obiektów wymagane przepisami techniczno-budowlanymi.
- b) łączna wielkość powierzchni zabudowy: od 16,7% do 33,4% łącznej powierzchni działek nr 836/8, 836/20, 836/30 (2326 m²) objętych wnioskiem (działka nr 881/32 stanowi wyłącznie część dojazdu do terenu objętego wnioskiem, jej mała powierzchnia – 35 m² i położenie poza głównym terenem inwestycji uniemożliwiają zabudowę), tj. od 400 m² do 800 m², przy czym łączna powierzchnia zabudowy żadnej ze zwartych grup modułów tworzących jeden budynek nie może przekroczyć 400 m².
- c) łączna powierzchnia sprzedaży: ok. 400 m² (+/-10%)

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie może być mniejszy niż 40% łącznej powierzchni działek nr 836/8, 836/20, 836/30 (2326 m²),
- d) wysokość nowej zabudowy: wysokość części nadziemnej projektowanych modułów budynków usytuowanych wzdłuż pierwszej linii zabudowy (wzdłuż Al. Gen. Władysława Andersa), które stanowić będą elewacje frontowe zabudowy od 2 do 3 kondygnacji tj. od 7,2 m do 10,5 m, pozostałe projektowane moduły budynków na terenie objętym wnioskiem od 1 do 4 kondygnacji, t. j. od 3,0 m do 13,0 m, licząc od poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu. Dopuszcza się podpiwniczenie.
- e) szerokość elewacji od strony frontu działki: od 9,5 m do 18,0 m dla każdego z projektowanych modułów usytuowanych w pierwszej linii zabudowy stanowiących elewacje frontowe,
- f) geometria dachów: dachy płaskie attykowy z nachyleniem wymaganym technologią wykonania,

2.2 ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- a) Zabrania się zabudowy lub zagospodarowania terenu oraz ich użytkowania, w sposób powodujący zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby. Ewentualne uciążliwości powodowane przez np. hałas, przykre zapachy lub inne, należy ograniczyć do terenu wnioskowanej nieruchomości.
- b) Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2.3 ochrona przyrody i krajobrazu:

Istniejące drzewa i krzewy podlegają ochronie stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.). Usunięcie wymaga zezwolenia Prezydenta Miasta Bielska-Białej za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego *i może nastąpić pod warunkiem uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę.*

2.4 ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kult. współczesnej:

Nie ustala się - brak obiektów lub stref podlegających ochronie.

2.5 ochrona terenów lub obiektów na podstawie przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych – teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych ponieważ stanowi częściowo użytek Bi (inne tereny zabudowane), a część użytk rolny klasy RIIIa położony w granicach administracyjnych miasta Bielska - Białej. Przed wydaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o zezwoleniu na wyłączenie z produkcji użytków rolnych, o których mowa w art. 11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), ponieważ stanowi użytk rolny klasy III.
- b) zagrożenie zalewaniem powodziowym: z powodu lokalizacji części terenu objętego wnioskiem w obszarze niskiego zagrożenia zalewaniem powodziowym przez potok Kamienicki II (dopływ rzeki Biała) (zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej przyjętym Uchwałą Rady Miasta nr XIX/487/2012 z dnia 29 maja 2012 r.). wymaga się projektowania zabudowy w sposób zabezpieczający ludzi i mienie przed skutkami ewentualnego zalewania. Nie zaleca się podpiwniczenia budynku.
- c) ochrona melioracji i stosunków wodnych:
 - zabrania się zmieniania stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku

- odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - zabrania się odprowadzania wód lub ścieków na grunty sąsiednie,
 - na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich,
 - jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, Prezydent Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom,
 - przy realizacji inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych po uzgodnieniu z ich administratorem,
 - przy uszkodzeniu istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód na własny koszt,
 - Należy powiadomić administratora melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
- d) ochrona urządzeń wodnych: Zabrania się niszczenia lub uszkodzania brzegów cieków: Potok Kamienicki II (dopływ rzeki Biała). Obowiązkiem właściciela cieków jest utrzymanie go w należytym stanie oraz zapewnienie swobodnego spływu wód. Ewentualne ogrodzenie należy zlokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków.
- e) strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej: Należy zachować strefy od sieci wodociągowej woD1000 oraz pozostałych elementów uzbrojenia technicznego, przebiegającego przez teren objęty wnioskiem adekwatnie do uzgodnień z ich zarządcami.
- f) wnioskowana inwestycja znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska sportowego w Aleksandrowicach.

2.6 obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) sposób zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej wg warunków ustalonych w piśmie AQUA nr TIT/P/01006/2022/W/S/D z dnia 6.07.2022 r.,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną i środki łączności: z istniejących sieci wg warunków ustalonych przez ich zarządców, w tym w piśmie TAURON z dnia 4.07.2022 r.
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej wg warunków zarządcy sieci P.K. Therma lub z indywidualnego źródła ciepła niepowodującego uciążliwości dla środowiska, zgodnie z art. 7b ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385).
- d) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej wg warunków ustalonych w piśmie AQUA nr TIT/P/01006/2022/W/S/D z dnia 6.07.2022 r.,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych: powierzchniowo na teren biologicznie czynny, do gruntu, zgodnie z wymaganiami prawa wodnego przy uwzględnieniu specyfiki ukształtowania terenu i przepuszczalności gleby. Dopuszcza się częściowe odprowadzenie do zbiorników małej retencji celem wykorzystania gospodarczego.
- f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z systemem gospodarki odpadami w Bielsku-Białej, na podstawie przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, oraz przepisów o odpadach,

- g) dostęp do drogi publicznej: bezpośredni do Al. Gen. Władysława Andersa oraz do ul. Józefa Kustronia (droga gminna) poprzez działki nr 836/31, 881/32, 836/34 (ustanowiona służebność przejazdu) oraz po działce nr 881/123 własności Gminy Bielsko-Biała sklasyfikowanej w rejestrze gruntów jako dr- drogi, która stanowi część Al. Gen. Władysława Andersa z włączeniem do ul. Józefa Kustronia.

Zgodnie z opinią Miejskiego Zarządu Dróg w Bielsku-Białej w piśmie nr ADD.4407.365.2022.KK z dnia 28 grudnia 2022 r. (wpłynęło dnia 2 stycznia 2023 r.) :

Obsługę komunikacyjną inwestycji od strony Alei gen. Władysława Andersa w relacji wjazdowej prowadzić przez istniejący zjazd i projektowany przez Inwestora pas wyłączenia wg. załącznika graficznego nr 1 .

Obsługę komunikacyjną inwestycji w relacji wyjazdowej prowadzić drogą wewnętrzną oraz poprzez istniejący zjazd ul. gen. Józefa Kustronia. Możliwość przejazdu po nieruchomościach, które nie stanowią własności Gminy Bielsko-Biała uzgodnić z ich właścicielami.

Zjazd z Alei gen. Władysława Andersa oraz zjazd ul. gen. Józefa Kustronia należy przebudować. Parametry geometryczne zjazdów powinny umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego oraz uwzględniać uwarunkowania wynikające z ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych lub urządzeń transportu osobistego. Parametry geometryczne dwukierunkowego zjazdu powinny dodatkowo umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami. Zjazd w obrębie pasa drogowego powinien posiadać nawierzchnię twardą ulepszoną. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zgody na przebudowę przedmiotowych zjazdów od zarządcy drogi w oparciu o art. 29 ustawy o drogach publicznych. Ponadto parametry tych zjazdów powinny być zgodne z wytycznymi opracowanymi przez Ministerstwo Infrastruktury nr WR-D-33 „Wytyczne projektowania zjazdów, wyjazdów oraz wjazdów na drogach zamiejskich i ulicach”.

W związku z planowanym skomunikowaniem przedmiotowej inwestycji Inwestor własnym kosztem i staraniem przebuduje fragment chodnika przy Alei gen. Władysława Andersa, fragment drogi wewnętrznej i chodnika na działkach 881/123 i 881/124 obręb Kamienica — zgodnie z załączonym do wniosku załącznikiem graficznym nr 3.

Utrzymanie zjazdów z dróg publicznych należy do właścicieli gruntu przyległego do drogi — użytkownika zjazdów (art. 30 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych).

Inwestor zobowiązany jest do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób uniemożliwiający ich napływ na pas drogowy drogi publicznej i w kierunku odwrotnym.

Transport budowlany oraz docelowy należy prowadzić zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu i na tym terenie.

- h) wymagana ilość miejsc postojowych: w granicach wnioskowanej działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 3 miejsca, licząc na 100 m² projektowanej powierzchni użytkowej usług. Od 3% do 5% ogólnej ilości miejsc należy dostosować dla osób niepełnosprawnych.

2.7 ochrona interesów osób trzecich:

Obiekt budowlany należy lokalizować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich. W szczególności

zabrania się zabudowy i zagospodarowywania wnioskowanego terenu, w sposób pozbawiający osoby trzecie:

- a) dostępu z drogi publicznej
- b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej lub środków łączności
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Inne warunki wynikające z przepisów:

Planowane zamierzenie musi być zgodne w szczególności z:

- a) ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351),
 - b) ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556),
 - c) ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625),
 - d) ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409),
 - e) ustawie o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia 19 lipca 2019 r. (j.t. Dz. U. 2020 r. poz. 1062) - dotyczy inwestycji publicznych.
- oraz innymi przepisami ustaw, rozporządzeń, prawa miejscowego lub prawomocnych decyzji administracyjnych, jeżeli dotyczą przedmiotowej inwestycji.

4. Termin wygaśnięcia decyzji:

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- b) zostanie dla tego terenu uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne, niż w wydanej decyzji.

5. Załączniki do niniejszej decyzji stanowią:

- 1) mapa zasadnicza w skali 1:500, z zaznaczeniem linii rozgraniczających teren wnioskowanej inwestycji,
- 2) wyniki analizy zagospodarowania - część pisemna
- 3) wyniki analizy zagospodarowania - część graficzna w skali 1:500 (do wglądu w tut. Urzędzie z uwagi na duży format utrudniający wielokrotne powielanie),

Uzasadnienie

Działka, której dotyczy wniosek położona jest w terenie, dla którego miasto nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozpatrzenie wniosku następuje zatem poprzez rozstrzygnięcie decyzyjne. Sposób postępowania ustala ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1, oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r nr 164 poz. 1588).

W dniu 5 sierpnia 2022 r do organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy zespołu budynków usługowo-handlowo-biurowych. Wniosek był jednak niekompletny i zawierał nieścisłości. W związku z tym w dniu 17 sierpnia 2022 r. organ wezwał pełnomocnika wnioskodawcy Jana Juraszczyka o jego uzupełnienie. W dniu 13 września 2022 r. wniosek został uzupełniony. Następnie organ ustalił strony postępowania, a pismem z dnia 21 września 2022 r. zawiadomił je o wszczęciu postępowania. Tego samego dnia do Miejskiego Zarządu Dróg w Bielsku - Białej wystosowano pismo o określenie warunków obsługi

komunikacyjnej. Odpowiedź na ww. pismo wpłynęła w dniu 12 października 2022 r., w której MZD zwrócił się o przedstawienie przez wnioskodawców dodatkowych wyjaśnień dotyczących przewidywanej wielkości i struktury ruchu oraz trajektorii ruchu na zjazdach. W związku z powyższym organ pismem z dnia 19 października wezwał pełnomocnika wnioskodawców do dodatkowych wyjaśnień dotyczących obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. W piśmie z dnia 14 listopada 2022 r. pełnomocnik wnioskodawców: Jan Juraszczyk przedstawił wyjaśnienia odnośnie rodzaju i wielkości przewidywanego ruchu pojazdów oraz trajektorii ruchu na zjazdach oraz dołączył mapę ewidencyjną a naniesioną koncepcją przebudowy istniejącego zjazdu i budową nowego drugiego zjazdu. Pismem z dnia 17 listopada 2022 r. organ przekazał powyższe wyjaśnienia do Miejskiego Zarządu Dróg. W piśmie z dnia 18 listopada 2022 r. Miejski Zarząd Dróg zwrócił się ponownie o dodatkowe wyjaśnienia z uwagi na niekompletność i nieczytelność przekazanych materiałów złożonych przez pełnomocnika wnioskodawców. Organ ponownie wezwał pełnomocnika wnioskodawców do złożenia wyjaśnień dotyczących obsługi komunikacyjnej pismem z dnia 29 listopada 2022 r. W piśmie z dnia 13 grudnia 2022 r. pełnomocnik wnioskodawcy- Jan Juraszczyk przesłał dodatkowe wyjaśnienia dotyczące koncepcji przebudowy istniejącego zjazdu i zjazdu projektowanego do terenu inwestycji oraz rodzaju i tonażu pojazdów obsługujących inwestycję wraz z załącznikami graficznymi. Powyższe wyjaśnienia organ przekazał do MZD wraz z pismem z dnia 15 grudnia 2022 r. Miejski Zarząd Dróg w piśmie z dnia 28 grudnia 2022 r. przedstawił warunki obsługi komunikacyjnej dla planowanej inwestycji.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, organ wyznaczył wokół wnioskowanej nieruchomości obszar, na którym przeprowadzono analizę funkcji i cech zabudowy. Przeprowadzono również analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji.

Na podstawie sporządzonej analizy stwierdzono, że spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie niniejszej decyzji wynikające z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) co najmniej jedna z działek sąsiednich, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z pkt. 3 analizy),
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej- ul. Józefa Kustronia oraz do Al. Gen. Władysława Andersa,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych ponieważ stanowi częściowo użytek Bi (inne tereny zabudowane), a częściowo użytek rolny klasy RIIIa położony w granicach administracyjnych miasta Bielska-Białej. Teren wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolniczej, ponieważ stanowi użytek rolny klasy III.
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Organ ustalił w niniejszej decyzji wskaźniki nowej zabudowy, jako dolne i górne granice dopuszczalnego parametru. Wskaźniki powierzchni zabudowy oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna zostały ustalone w odniesieniu do terenu obejmującego działki nr 836/8, 836/20, 836/30 (2326 m²) objętych wnioskiem. Działka nr 881/32 stanowi wyłącznie część dojazdu do terenu objętego wnioskiem, jej mała powierzchnia – 35 m² i położenie poza głównym terenem inwestycji uniemożliwiają zabudowę. Dolny wskaźnik powierzchni zabudowy 16,7% został ustalony poniżej średniego wskaźnika powierzchni zabudowy z analizy urbanistycznej (32,0%) i zgodnie z wnioskiem umożliwia zabudowę o minimalnej powierzchni zabudowy 400 m². Górny wskaźnik powierzchni zabudowy 33,4% ustalono podobnie do wskaźnika powierzchni zabudowy na działce nr 848/8 – 35,5% (ul. J. Kustronia), i na działce nr 3134 – 31,4% (Al. gen. W. Andersa 4). Tak ustalony maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy pozwala na lokalizację zabudowy o powierzchni 800 m², zgodnie z wnioskiem, przy czym ustalony został również warunek ograniczenia powierzchni zabudowy każdej z projektowanych zwartych grup modułów tworzących jeden budynek do 400 m².

Wysokość zabudowy została ustalona od 1 do 4 kondygnacji, t.j. od 3,0 m zgodnie z wnioskiem do 13,0 m czyli podobnie do wysokości budynku przy Al. Gen. W. Andersa 6 (12,6 m). Wnioskodawcy przedstawili koncepcję zabudowy w formie połączonych w różnej konfiguracji pojedynczych modułów tworzących kilka odrębnych brył o zróżnicowanej wysokości. Z uwagi na zabudowę sąsiadującą, która od strony Al. Gen. W. Andersa posiada od 2 do 3 kondygnacji organ ustalił warunek podobnej wysokości projektowanych modułów usytuowanych w pierwszej linii zabudowy t.j. od 7,2 m czyli analogicznie do wysokości budynku przy Al. Gen. W. Andersa 8 do 10,5 m czyli analogicznie do wysokości budynku przy Al. Gen. W. Andersa 14. Ze względu na modułową formę wnioskowanej inwestycji oraz przebiegającą przez środkową część terenu objętego wnioskiem sieć wodociągową szerokość elewacji frontowych ustalono poniżej średniej (18,4 m) od 9,5 m czyli analogicznie do szerokości elewacji frontowej budynku przy Al. Gen. W. Andersa 14a do 18,0 m czyli analogicznie do szerokości elewacji frontowej budynku PRZY Al. Gen. W. Andersa 4. Powyższy sposób ustaleń za pomocą górnego i dolnego wskaźnika jest zgodny z ujednoliconą linią orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego (np. wyrok Sygn. akt II OSK 1955/10 z dnia 28.07.2011r. oraz wyrok Sygn. akt II OSK 229/11 z dnia 24.04.2012r.). Wielkość powierzchni biologicznie czynnej określono wskaźnikiem minimalnie wymaganym, ponieważ przepisy art. 74 i 75 prawa ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973) wymagają przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ skierował projekt decyzji do uzgodnienia z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie melioracji terenów rolnych i leśnych,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - w zakresie obszarów zagrożenia powodzią wyznaczonych w Uchwale Nr XIX/487/2012 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej jako obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% poza zlewnią Soły
- MZD Bielsko - Biała - w zakresie możliwości obsługi komunikacyjnej
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87⁷

pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych;
Dla terenu objętego wnioskiem nie jest opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną analizę urbanistyczną, stan faktyczny terenu objętego wnioskiem oraz obowiązujące przepisy prawa, należało orzec jak w sentencji decyzji.

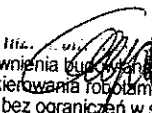
Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bielsku-Białej. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bielska-Białej w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie niniejszej decyzji ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie to wnosi się do Wojewody Śląskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bielska-Białej.

Niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Każdy ma prawo w granicach określonych niniejszą decyzją do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to prawem chronionego interesu osób trzecich. Każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowywaniu terenów należących do innych osób.


mgr inż. Andrzej Gawęda
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w specjalności
architektonicznej.

Oplata skarbową: zwolnione z opłaty (ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2142)

Otrzymała za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

1. [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

Do wiadomości:

4. Gmina Bielsko-Biała, Wydział Nieruchomości