

DECYZJA
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 2023 r. poz. 977 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 marca 2024 r.

Bogmar BB Sp. z o.o. Sp. k., ul. Jana Sobieskiego 160 43-300 Bielsko-Biała

ustala się
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji:

budowa zakładu produkcyjno-magazynowo-usługowego
(produkcja odzieży i rękawic ochronnych, handel hurtowy artykułami
BHP, narzędziami i materiałami ochronnymi)

na nieruchomości oznaczonej jako działki nr:
12/22, 12/44, 12/45, 13/3, 13/4, 14/4, 18/4, 19/5 obręb: Stare Bielsko
przy ul. Czechowickiej w Bielsku-Białej.

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

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: produkcyjno-magazynowo-usługową, w tym biurową.

Zagospodarowanie terenu w dojścia piesze i dojazdu, place manewrowe i postojowe, elementy małej architektury, infrastrukturę techniczną, zielen izolacyjną. Zakres wnioskowanej inwestycji:

- budowa hali produkcyjno-magazynowej,
- budowa hali magazynowej po uprzedniej rozbiórce istniejącej hali magazynowej wraz z obiektami technicznymi,
- przebudowa istniejącego budynku biurowego w tym zabudowa loggi na poziomie parteru od strony wschodniej istniejącego budynku,
- rozbiórka istniejącego budynku usługowego (stacji paliw) o powierzchni zabudowy 59,0m²,
- budowa zewnętrznego zbiornika na wody opadowe o pojemności 360 m³,
- budowa zewnętrznej kotłowni,
- budowa dwóch podziemnych zbiorników na gaz płynny (LPG) o pojemności nie większej niż 20 m³ na wnioskowanym terenie.

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

2.1 ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna od strony ul. Czechowickiej w linii elewacji frontowej istniejącego budynku biurowego objętego wnioskowaną przebudową oraz nieprzekraczalna w odległości 5 m od północnej granicy wnioskowanego terenu z drogą wewnętrzną na działkach nr: 14/10, 14/11, 14/12, zgodnie z załącznikiem graficznym. Planowana zabudowa musi zachować odległości od

z dniem 13.08.2024 r.

stała się ostateczna.

INSPEKTOR

granic sąsiednich działek i istniejących obiektów wymagane przepisami techniczno-budowlanymi,

- b) wielkość powierzchni zabudowy: łącznie od 18 % do 40 % powierzchni terenu, tj. od 1367,0m² do 3026,0m², w tym 251,0m² istniejącej powierzchni zabudowy budynku usługowego (biurowego) objętego przebudową.

Powierzchnia zabudowy dla:

- hali produkcyjno-magazynowej od 1800,0m² do 2000,0m²,
- hali magazynowej od 650,0m² do 735,0m², po uprzedniej rozbiórce istniejącej hali magazynowej wraz z obiektami technicznymi,
- budynku zewnętrznej kotłowni ok. 40,0m².

Powierzchnia sprzedaży do 2000,0m².

Warunkiem realizacji planowanej inwestycji jest rozbiórka łącznej powierzchni zabudowy ok. 718,0m² (tj. istniejącego budynku usługowego o powierzchni zabudowy ok. 59,0m² i istniejącej hali magazynowej wraz z obiektami technicznymi o powierzchni zabudowy ok. 659,0m²).

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie może być mniejszy niż 5% powierzchni terenu,

- d) wysokość zabudowy:

- dla projektowanej hali produkcyjno-magazynowej wysokość części nadziemnej od 1 do 2 kondygnacji, tj. od 10,0m do 14,5m licząc od poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu,
- dla projektowanej hali magazynowej, wysokość części nadziemnej od 1 do 2 kondygnacji, tj. od 10,0m do 14,5m licząc od poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu,
- dla istniejącego budynku usługowego (biurowego) objętego przebudową polegającą na budowie wewnętrznej klatki schodowej oraz windy na dach, celem przyszłościowego wykorzystania dachu jako tarasu wypoczynkowego dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości z 14,5m (wysokość istniejąca) do 18,5m (wysokość projektowana) – ilość kondygnacji nadziemnych w budynku pozostaje bez zmian tj. 4 kondygnacje,
- dla projektowanego budynku zewnętrznej kotłowni - maksymalna wysokość części nadziemnej od 2,5m do 6,0m licząc od poziomu terenu istniejącego do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu.

- e) szerokość elewacji od strony frontu działki (uważa się elewację wschodnią od strony ul. Czechowickiej):

- dla istniejącego budynku usługowego (biurowego) objętego przebudową istniejąca (ok. 12,8m) – bez zmian,
- dla projektowanej hali magazynowej - do 37,0m.

- f) geometria dachu: dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy kalenicowy symetryczny, o nachyleniu głównych połaci od 2 do 30°.

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. W niniejszym postępowaniu wnioskodawca przedłożył pismo znak nr: OSE-UZ.6220.17.2024.AS z dnia 03.04.2024 r. Wydziału Ochrony Środowiska i Energii.

2.3 ochrona przyrody i krajobrazu:

Nie należy budować ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony terenów ogólnodostępnych.

2.4 ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

Nie ustala się - brak obiektów lub stref podlegających ochronie.

2.5 ochrona terenów lub obiektów na podstawie przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych: teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych ponieważ stanowi grunt oznaczony jako Bi w ewidencji gruntów, położony w granicach administracyjnych miasta Bielska – Białej,
- b) ochrona melioracji i stosunków wodnych:
 - przypadku występowania rowu, istnieje możliwość jego zasypania (likwidacji), przełożenia biegu lub jego zarurowanie na długości większej niż 10 m, co wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt. 6 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) w zakresie wymienionym w art. 17 ust 1 pkt 4 powyższej ustawy.
 - Natomiast zarurowanie rowu do 10 m wymaga przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego o którym mowa w art. 394 pkt.1 ust 10 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).
 - Powyższe pod warunkiem, że nie będzie negatywnie oddziaływało na grunty sąsiednie,
 - właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać 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, mogących kolidować z planowaną inwestycją, rowów lub istniejących ciągów drenarskich, po uzgodnieniu z ich administratorem,
 - przy uszkodzeniu istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód na własny koszt,
 - w obrębie: Stare Bielsko, administratorem melioracji wodnych jest Rejonowy Związek Spółek Wodnych w Bielsku-Białej,
 - należy powiadomić administratora melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - w stosunku do przypadków wymienionych w Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne bądź dokonać właściwych zgłoszeń.
- c) strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej: przez wnioskowany teren przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć

ciepłownicza. Zagospodarowanie terenu oraz przełożenie sieci należy uzgodnić z zarządcami sieci.

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/00627/2024/W/S/D z dnia 23.04.2024 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 07.05.2024 r.,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej wg warunków zarządcy sieci P.K. Therma ustalonych w piśmie nr: EP/009_24/045/MG/0115/24 z dnia 26.03.2024 r., 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 2024 r. poz. 266),
- d) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej wg warunków ustalonych w piśmie AQUA nr: TIT/P/00627/2024/W/S/D z dnia 23.04.2024 r.,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych: z dachów i powierzchni utwardzonych w sposób zorganizowany do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z warunkami jej zarządcy, do dołów lub studni chłonnych - przy uwzględnieniu warunków gruntowych oraz po spełnieniu wymagań prawa wodnego przy uwzględnieniu specyfiki ukształtowania terenu i przepuszczalności gleby.
Dopuszcza się zastosowanie zbiorników retencyjnych pod warunkiem odprowadzenia nadmiaru wód w sposób, o którym mowa powyżej. Zabrania się kierowania spływu wód na pas drogowy drogi publicznej.
- 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 ul. Czechowickiej (drogi gminnej),
W oparciu o pismo Miejskiego Zarządu Dróg nr: ADD.4407.210.2.2024.MG z dnia 19.06.2024 r. należy;
 - teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej — ulicy Czechowickiej (droga gminna) poprzez istniejący zjazd na działkę nr 12/22. Zobowiązuje się Inwestora do dokonania analizy parametrów ww. zjazdu przy uwzględnieniu gabarytów pojazdu miarodajnego oraz przewidywanej wielkości i struktury ruchu na tym zjeździe,
 - przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, projekt zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji należy uzgodnić z MZD w trybie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, pod kątem przejezdności i sprawdzenia parametrów ww. zjazdu oraz dokonania oceny, czy dla obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji zjazd ten jest wystarczający. W związku z tym, do wniosku o dokonanie ww. uzgodnienia z zarządcą drogi należy załączyć wyniki analiz, o których mowa w pkt 1 niniejszej opinii,
 - utrzymywanie zjazdu z drogi publicznej należy do właścicieli lub użytkowników gruntów przyległych do drogi (art. 30 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych),
 - Inwestor zobowiązany jest do bezwzględnego do zapewnienia, w obrębie własnej nieruchomości, miejsc postojowych w ilości adekwatnej do prawidłowego funkcjonowania planowanej inwestycji. Obsługę ww. miejsc postojowych należy prowadzić poprzez zjazd,

- Inwestor zobowiązany jest do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób uniemożliwiający ich napływ na pas drogowy drogi publicznej,
- transport budowlany oraz docelowy należy prowadzić zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu w rejonie przedmiotowej nieruchomości.
- h) wymagana ilość miejsc postojowych: w granicach wnioskowanych działek budowlanych należy zapewnić nie mniej niż 0,7 miejsca licząc na 1 osobę zatrudnioną w trakcie jednej zmiany. Od 3% do 6 % 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 2023 r. poz. 682),
 - b) ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54),
 - c) ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478),
 - e) ustawie o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia 19 lipca 2019 r. (j.t. Dz. U. 2020 r. poz. 1062)
- 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) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- c) inny wnioskodawca zgłosił budowę,
- d) 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 tuł. Urzędzie z uwagi na duży format utrudniający wielokrotne powielanie).

Uzasadnienie

Działki, których dotyczy wnioszek położone są 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 25.03.2024 r. do organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji na nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 12/22, 12/44, 12/45, 13/3, 13/4, 14/4, 18/4, 19/5 obręb: Stare Bielsko przy ul. Czechowickiej w Bielsku-Białej dla Bogmar BB Sp. z o.o. Sp. k., reprezentowanego przez pełnomocnika PM ARCHITEKCI Rafał Mazur. Wniosek był jednak niekompletny i zawierał nieścisłości. W związku z tym w dniu 15.04.2024 r. organ wezwał pełnomocnika wnioskodawcy o jego uzupełnienie. W dniu 08.05.2024 r. wniosek został uzupełniony. Następnie organ ustalił strony postępowania, a pismem z dnia 24.05.2024 r. zawiadomił je o wszczęciu postępowania, tego samego dnia organ wystąpił do Miejskiego Zarząd Dróg o zaopiniowanie wniosku w zakresie obsługi komunikacyjnej. Dnia 22.05.2024 r. wpłynęło pismo od pełnomocnika wnioskodawcy uzupełniające wniosek w zakresie budowy zewnętrznej kotłowni (peletowej) oraz zewnętrznego zbiornika wodnego na wody opadowe. Dnia 05.06.2024 r. wpłynęło kolejne pismo pełnomocnika w zakresie zabudowy loggi na poziomie parteru istniejącego budynku biurowego. W dniu 07.06.2024 r. wpłynęło pismo Miejskiego Zarządu Dróg o doprecyzowanie wielkości i struktury ruchu związanego z planowaną inwestycją. Organ drogą mailową poinformował o tym wnioskodawcę załączając pismo MZD. Odpowiedź na ww. pismo wpłynęła do organu w dniu 18.06.2024 r. i została przekazana do MZD. W dniu 21.06.2024 r. do organu wpłynęła odpowiedź MZD określająca sposób obsługi komunikacyjnej. Dnia 26.06.2024 r. do organu wpłynęło pismo od pełnomocnika wnioskodawcy, w którym dokonał rozszerzenia wniosku o budowę dwóch podziemnych zbiorników LPG, na wnioskowanym terenie. Dnia 27.06.2024 r. organ na piśmie wezwał do złożenia wyjaśnień w związku z otrzymanym pismem z dn. 26.06.2024 r. do podania projektowanej łącznej pojemności dwóch podziemnych zbiorników LPG na wnioskowanym terenie, w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*. Dnia 05.07.2024 r. pełnomocnik wnioskodawcy na złożonym piśmie poinformował, iż projektowana łączna pojemność dwóch podziemnych zbiorników LPG jest nie większa niż 20 m³ na wnioskowanym terenie, co nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, organ wyznaczył wokół wnioskowanej nieruchomości obszar, na którym przeprowadzono analizę funkcji i cech zabudowy. Organ wyznaczył obszar analizowany w promieniu 235,8 m (co stanowi 3-krotną szerokość frontu i więcej niż 50 m) od strony północnej i południowej wnioskowanego terenu. Od strony wschodniej i zachodniej wnioskowanego terenu organ ograniczył obszar analizy do promienia około 150 m (tj. w granicach mapy zasadniczej przedłożonej przez wnioskodawcę) ze względu na to, że teren po zachodniej stronie drogi wewnętrznej na dz. 58/33, 3442/22, 3442/17 jest niezabudowany a zabudowa położona po przeciwnej, wschodniej stronie linii kolejowej nie tworzy całości urbanistycznej z terenem objętym wnioskiem. Następnie biorąc pod uwagę, że w wyznaczonym obszarze zabudowa tworzy kwartały o zróżnicowanym charakterze - szczegółową analizę organ ograniczył do kwartału zabudowy ograniczonego od północy ul. Sarni Stok; od południa wyznaczonym promieniem analizy, od wschodu drogą wewnętrzną

na dz. 58/33, 3442/22, 3442/17; od zachodu linią kolejową. W wyznaczonym kwartale zabudowa tworzy całość urbanistyczną z przewagą zabudowy usługowej, handlowo-usługowej i składowej oraz z budynkiem wielorodzinnym (przy ul. Czechowickiej 29). Przeprowadzono również analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji.

Wnioskowany teren w poprzednio obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsko-Biała (Uchwała nr LVII/790/94 z dnia 26 maja 1994 r., opublik. Dz. Urz. Woj. Biel. nr 5, z dn. 09.06.1994 r.) znajdował się w jednostce terenowej G-VI, 55 TS – tereny rezerwowane dla odtworzenia bazy MZK w Olszówce – przeznaczonej do przeniesienia oraz G-VI, 56 EE – tereny urządzeń energetyki. Zatem konieczne jest zastosowanie przepisu art. 61 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy, dokonanie oceny zgodności planowanej inwestycji z zasadą dobrego sąsiedztwa.

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 - bezpośredni do ul. Czechowickiej (drogi gminnej),
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia rolnego lub leśnego, ani wyłączenia z produkcji rolniczej, ponieważ stanowi grunt oznaczony jako Bi (inny teren zabudowany) w ewidencji gruntów,
- 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 2023 r. poz. 1680), 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. Dolny wskaźnik zabudowy ustalono w wysokości 18 % - zgodnie ze średnim wskaźnikiem zabudowy z obszaru analizowanego. Górny wskaźnik ustalono natomiast zgodnie z wnioskiem czyli w wysokości 40 %. Pozwoli na zabudowę wnioskowanego terenu budynkami magazynowymi, produkcyjnymi, usługowymi (biurowymi), technicznymi o powierzchni zabudowy od 1367,0m² do 3026,0m². Dopuszczenie takiego wskaźnika wynika z faktu, iż w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanych działek występuje zabudowa usługowo-handlowa o zróżnicowanej zabudowie od 259,0m² (AGROBUD ul. Czechowicka 22) do 10786,0m² (INTER-WELM, WEL-CENTRUM ul. Sarni Stok 1/ Warszawska 59 i 57, Sarni Stok 3). Ww. nieruchomości posiadają funkcję zbliżoną do funkcji wnioskowanej i łącznie będą stanowiły zwarty kwartał zabudowy o podobnych parametrach i funkcji położony pomiędzy ulicami Czechowicką, Sarni Stok, Warszawską.

Organ dokonał pomiaru wysokości, który wykonano w oparciu o chmurę punktów ze skaningu laserowego. Wysokość podano w metrach. Podana wysokość została

zmierzona od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku i dla takich wartości została obliczona wysokość w obszarze analizy. Organ dla istniejącego budynku usługowego (biurowego) objętego przebudową, dopuścił miejscowe zwiększenie wysokości z 14,5m (wysokość istniejąca) do 18,5m (wysokość projektowana) – ilość kondygnacji w budynku pozostaje bez zmian tj. 4 kondygnacje. Wnioskowane zwiększenie wysokości polega na budowie wewnętrznej klatki schodowej oraz windy na dach, celem przyszłościowego wykorzystania dachu jako tarasu wypoczynkowego. Ustalona maksymalna wysokość pozostałej wnioskowanej zabudowy (hala produkcyjno-magazynowa, hala magazynowa) została dostosowana do istniejącej wysokości na wnioskowanym terenie (14,5m). Szerokość elewacji frontowej dla istniejącego budynku usługowego (biurowego) objętego przebudową (ok.12,8m) oraz planowanej budowy hali magazynowej po uprzedniej rozbiórce istniejącej hali magazynowej (36,5m), istniejąca – pozostaje bez zmian na wnioskowanym terenie. Organ ustalił współczynnik powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniej niż 5% powierzchni terenu. Powyższy sposób ustaleń za pomocą górnego i dolnego wskaźnika jest zgodny z ujednoliconą linią orzecnictwa 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 2022 r. poz. 2556) wymagają przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne.

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 w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

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.



Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Marcin Milewicz
Zastępca Naczelnika
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Opłata skarbową: zwolnione z opłaty (ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2111)

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

1. Pełnomocnik wnioskodawcy - Rafał Mazur,
2. Cross Bud Sp. z o.o.,
3. Maciej Litwiński,
4. Wojciech Pilch,
5. Grzegorz Stekla,
6. Szymon Stekla,
7. Tauron Dystrybucja S.A.,
8. Wydział nieruchomości w/m (dot. nieruchom. Skarbu Państwa)

Do wiadomości:

1. UA a.a.,
2. Miejski Zarząd Dróg w B-B

