

UA.6730.781.2018.GJ-GW

## 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 2018 r. poz. 1945) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2018-12-21

Bielsko-Bialskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,  
43-300 Bielsko-Biała ul. Norberta Barlickiego 15

### ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji:

**budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego  
przy ulicy: Stefana Batorego w Bielsku-Białej  
na nieruchomości oznaczonej jako działka nr: 312/86,  
obręb: Żywieckie Przedmieście**

#### 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: mieszkaniową wielorodzinną, wolnostojącą. Zagospodarowanie terenu w dojścia piesze i dojazdy, miejsca postojowe, elementy małej architektury, infrastrukturę techniczną, zieleń ozdobną i rekreacyjną. Zakres robót budowlanych obejmuje również budowę zbiornika retencyjnego wód opadowych o objętości do 250 m<sup>3</sup> dla przyłącza kanalizacji deszczowej oraz przekładkę sieci ciepłowniczej i kanalizacyjnej.

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

##### 2.1 ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6 m od granicy wschodniej działki z ul. Stefana Batorego, zgodnie z załącznikiem graficznym. Planowana zabudowa powinna zachować odległości od granic sąsiednich działek i istniejących obiektów wymagane przepisami techniczno-budowlanymi,
- b) wielkość powierzchni zabudowy: od 13,1 % do 17,5% powierzchni działki, t.j. od 450 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie powinien być mniejszy niż 25 % powierzchni działki,
- d) wysokość nowej zabudowy: wysokość części nadziemnej od 4 do 5 kondygnacji, t. j. od 14,7 m do 17,2 m, licząc od poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu

lub attyki.

Dopuszcza się podpiwniczenie przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa przed zalewaniem powodziowym.

- e) szerokość elewacji od strony frontu działki: 17,2 m z tolerancją 20%,
- f) geometria dachu: dach płaski o nachyleniu technologicznym (od 0° do 10°),

## **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 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71) przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## **2.3 ochrona przyrody i krajobrazu:**

- a) Istniejące drzewa i krzewy podlegają ochronie stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1614 z późn. zm.). Usunięcie wymaga zezwolenia Prezydenta Miasta Bielska-Białej za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego.

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

- a) Na działce sąsiedniej o nr 312/83 (w granicy z działką nr 312/86), znajduje się budynek o dużych walorach architektonicznych, podlegający ochronie konserwatorskiej (w gminnej ewidencji zabytków).

## **2.5 ochrona terenów lub obiektów na podstawie przepisów odrębnych:**

- a) zagrożenie zalewaniem powodziowym: Zgodnie z Mapą Zagrożenia Powodziowego (sporządzoną przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, publik. w hydroportalu ISOK), teren planowanej inwestycji stanowi obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%). Z powodu lokalizacji w obszarze zagrożonym zalewaniem powodziowym wymaga się projektowania zabudowy w sposób zabezpieczający ludzi i mienie przed skutkami ewentualnego zalewania.
- b) 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,*
- c) strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej: Na terenie objętym wnioskiem, istnieją podziemne sieci infrastruktury technicznej- uzbrojenie terenu. W razie kolizji, przełożenie istniejącego uzbrojenia należy uzgodnić z właściwym administratorem sieci.

Zgodnie z pismem TERMA nr EP/050/SD/763/18 z dnia 17.12.2018 r.:  
*Na terenie objętym wnioskiem istnieje sieć ciepłownicza 2x DN150/250 mm.  
Przy projektowaniu budynków należy uwzględnić ich odległość od sieci min. 2 m.*

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

### **3. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

Planowane zamierzenie musi być zgodne w szczególności z:

- a) ustawą Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202),
- b) ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 799),
- c) ustawą Prawo wodne z dnia 20.07.2017 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268),
- d) ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 03.02.1995 r. (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

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),
- 4) klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych

#### **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 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 w/w analiz 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, do ul. Stefana Batorego,
- 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 B i Bz w ewidencji gruntów,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Dnia 21.12.19 r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Dnia 20.03.19 r. pełnomocnik inwestora wystąpił o zawieszenie postępowania do czasu sporządzenia nowej koncepcji. Pismem z dnia 09.04.19 r. inwestor wystąpił o podjęcie postępowania jednocześnie zmieniając wniosek z budowy 2-ch budynków wielorodzinnych na budowę 1 budynku. Zmiana obejmowała również zmianę parametrów dla wnioskowanej zabudowy oraz wyjaśnienie dotyczące przekładki sieci ciepłowniczej i kanalizacyjnej na terenie wnioskowanej działki.

Organ ustalił w niniejszej decyzji wskaźniki nowej zabudowy, jako dolne i górne granice dopuszczalnego parametru. Dolny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na 13,1 % powierzchni działki. Górny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na 17,5 %. Oba wskaźniki wyznaczono poniżej średniej wynikającej z analizy. Ustalone wskaźniki umożliwiają zabudowę od 450 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>, dla wnioskowanej działki. W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu, znajdują się działki o wyższych wskaźnikach zabudowy niż wnioskowany. Sąsiednia nieruchomość obejmująca działki nr 312/83, 312/82, 1443 jest zainwestowana w 27,6 %, działka nr 312/85 zainwestowana jest w 30,1 %. 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 28.07.2011 r. oraz wyrok Sygn. akt II OSK 229/11 z dnia 24.04.2012 r.). Wysokość zabudowy ustalono od 14,7 m do 17,2 m - od średniej do wnioskowanej, ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie (przy ul. Stefana Batorego 28) znajduje się budynek o wysokości 19,3 m. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej określono wskaźnikiem minimalnie wymaganym, ponieważ przepisy art. 74 i 75 prawa ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799) 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 niniejsza decyzja została uzgodniona z Miejskim Zarządem Dróg pismem Nr TD.4407.118.2019.PO Nr dok: 7013.2019 z dnia 14.05.2019 r.

Na podstawie art. 87 ust. 5 ustawy z dnia 03.07.2002 r. Prawo lotnicze (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1183) niniejsza decyzja została przesłana do uzgodnienia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Wniosek został odebrany przez organ uzgadniający w dniu 27.05.19 r. W wymaganym terminie 14 dni organ uzgadniający nie zajął stanowiska, co na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za dokonanie uzgodnienia.

Dnia 06.06.19 r. pełnomocnik inwestora wystąpił o zwiększenie wysokości budynku z 17 na 17,2 m. W związku z powyższym organ uzgodnił w rozmowie telefonicznej z inspektorem Urzędu Lotnictwa Cywilnego panem Sebastianem Wołkiem, że projekt decyzji może zostać skorygowany o podana wartość bez konieczności przesyłania do ponownego uzgodnienia. Inwestycja zlokalizowana jest w oddaleniu od Lotniska Aeroklubu Bielskiego, a zmiana wartości mieści się w granicach błędu. Niniejsza decyzja zostaje przesłana do ULC do wiadomości



- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej, do ul. Stefana Batorego,
- 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 B i Bz w ewidencji gruntów,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Dnia 21.12.19 r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Dnia 20.03.19 r. pełnomocnik inwestora wystąpił o zawieszenie postępowania do czasu sporządzenia nowej koncepcji. Pismem z dnia 09.04.19 r. inwestor wystąpił o podjęcie postępowania jednocześnie zmieniając wniosek z budowy 2-ch budynków wielorodzinnych na budowę 1 budynku. Zmiana obejmowała również zmianę parametrów dla wnioskowanej zabudowy oraz wyjaśnienie dotyczące przekładki sieci ciepłowniczej i kanalizacyjnej na terenie wnioskowanej działki.

Organ ustalił w niniejszej decyzji wskaźniki nowej zabudowy, jako dolne i górne granice dopuszczalnego parametru. Dolny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na 13,1 % powierzchni działki. Górny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na 17,5 %. Oba wskaźniki wyznaczono poniżej średniej wynikającej z analizy. Ustalone wskaźniki umożliwiają zabudowę od 450 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>, dla wnioskowanej działki. W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu, znajdują się działki o wyższych wskaźnikach zabudowy niż wnioskowany. Sąsiednia nieruchomości obejmująca działki nr 312/83, 312/82, 1443 jest zainwestowana w 27,6 %, działka nr 312/85 zainwestowana jest w 30,1 %. 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 28.07.2011 r. oraz wyrok Sygn. akt II OSK 229/11 z dnia 24.04.2012 r.). Wysokość zabudowy ustalono od 14,7 m do 17,2 m - od średniej do wnioskowanej, ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie (przy ul. Stefana Batorego 28) znajduje się budynek o wysokości 19,3 m. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej określono wskaźnikiem minimalnie wymaganym, ponieważ przepisy art. 74 i 75 prawa ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799) 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 niniejsza decyzja została uzgodniona z Miejskim Zarządem Dróg pismem Nr TD.4407.118.2019.PO Nr dok: 7013.2019 z dnia 14.05.2019 r.

Na podstawie art. 87 ust. 5 ustawy z dnia 03.07.2002 r. Prawo lotnicze (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1183) niniejsza decyzja została przesłana do uzgodnienia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Wniosek został odebrany przez organ uzgadniający w dniu 27.05.19 r. W wymaganym terminie 14 dni organ uzgadniający nie zajął stanowiska, co na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za dokonanie uzgodnienia.

Dnia 06.06.19 r. pełnomocnik inwestora wystąpił o zwiększenie wysokości budynku z 17 na 17,2 m. W związku z powyższym organ uzgodnił w rozmowie telefonicznej z inspektorem Urzędu Lotnictwa Cywilnego panem Sebastianem Wołkiem, że projekt decyzji może zostać skorygowany o podana wartość bez konieczności przesyłania do ponownego uzgodnienia. Inwestycja zlokalizowana jest w oddaleniu od Lotniska Aeroklubu Bielskiego, a zmiana wartości mieści się w granicach błędu. Niniejsza decyzja zostaje przesłana do ULC do wiadomości

(notatka służbowa w aktach sprawy).

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 i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.*

*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 UD. PREZYDENTA MIASTA  
Bielsko-Biala  
16.08.2019r.

Oплата skarbowa: zwolnione z opłaty

(ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1044)

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

1. Pełnomocnik Wnioskodawcy
2. Barbara Bałda
3. Halina Bohm
4. Marzanna Kukła

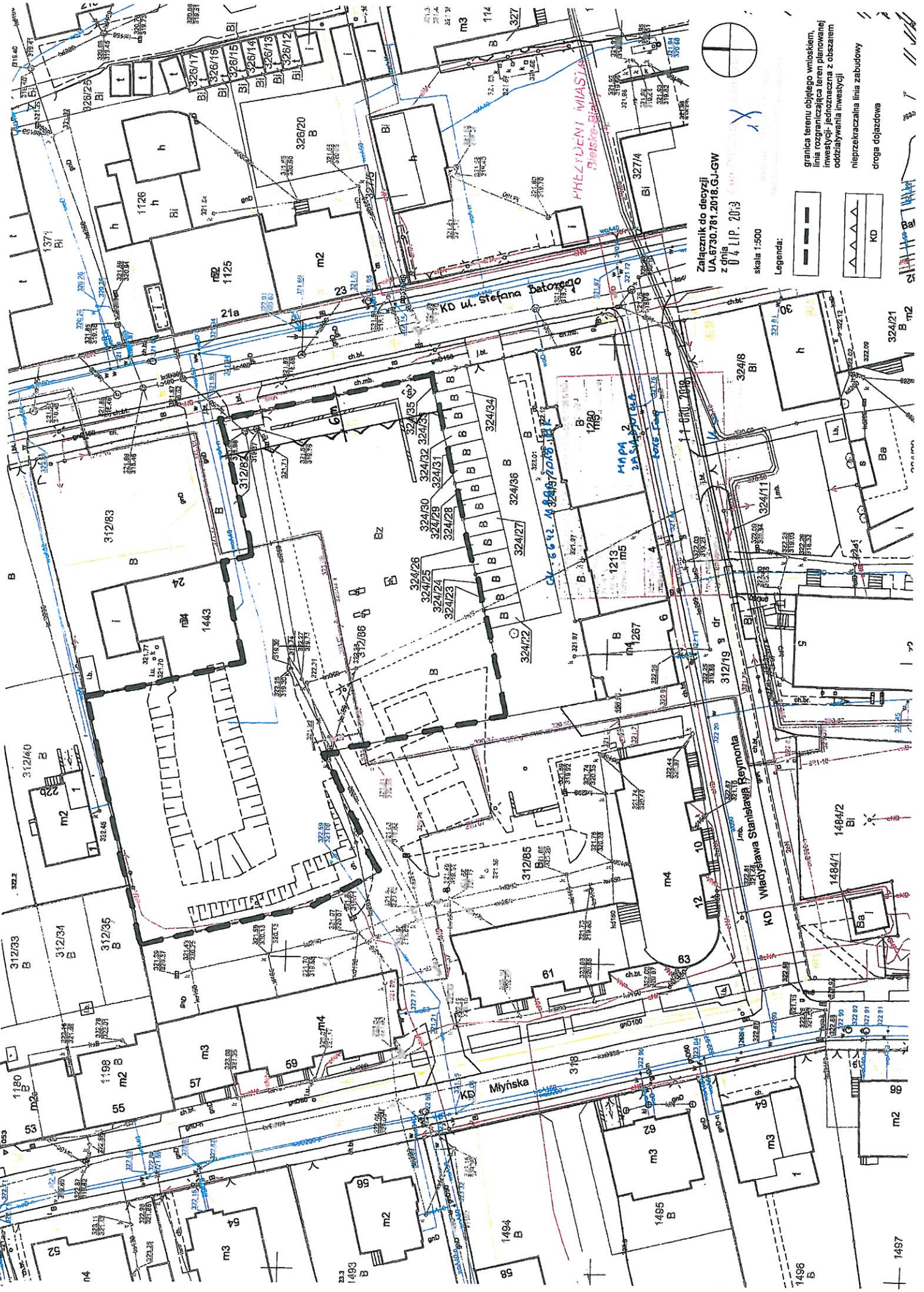
Do wiadomości:

1. UA a.a.
2. Wydz. MGIR (dot. mienia gminnego)
3. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego (dot. sprawy SEOD 042551/2019)

Decyzja niniejsza z dniem 09.08.2019r.  
stała się ostateczna

Bielsko-Biala, dnia 16.08.2019r.

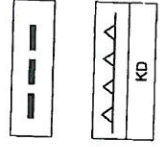




Załącznik do decyzji  
UA.6730.781.2018.GJ-GW  
z dnia 04 LIP. 2013

skala 1:500

Legenda:



granica terenu objętego wnioskiem  
linia rozgraniczająca teren planowanej  
inwestycji, jednoznaczna z obszarem  
oddziaływania inwestycji  
nieprzekraczalna linia zabudowy  
droga dojazdowa







załącznik do decyzji znak:  
**UA.6730.781.2018.GJ-GW**  
z dnia 04 LIP. 2019

Bielsko-Biała, dnia 27.02.2019 r.

## ANALIZA

### funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu w postępowaniu dot. decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i towarzyszących rozporządzeń Ministra Infrastruktury, wyznaczono wokół działek objętych wnioskiem obszar, na którym dokonuje się analizy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

#### 1. Granica obszaru analizy:

Szerokość frontu wnioskowanej działki wynosi ok. 34 m (długość granicy wschodniej). Obszar analizy wyznaczono w promieniu ok. 102 m wokół wnioskowanej działki (co stanowi więcej niż 3-krotną szerokość frontu i więcej niż 50 m). Obszar analizy szczegółowej ograniczono od północy do ul. Łukasiewicza, od wschodu do ul. Batorego, od południa do ul. Władysława Stanisława Reymonta a od zachodu do ul. Młyńskiej. Przyjęty obszar jest w pełni reprezentatywny dla przedmiotowego rejonu dzielnicy Żywieckie Przedmieście. Dalsze jego rozszerzenie byłoby nieuzasadnione, bo objęłoby obiekty o cechach już reprezentowanych, lub odmienne, ale nie tworzące z wnioskowanym terenem całości urbanistycznej.

#### 2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym jest lokalizowana inwestycja:

Działka nr 312/86 ujęta jest na mapach w Państwowym Zasobie Geodezyjno-Kartograficznym oraz w ewidencji gruntów i budynków. Stanowi własność osób prywatnych innych niż wnioskodawca. Oznaczona w ewidencji częściowo jako: B (teren zabudowy mieszkaniowej), Bz (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe). Powierzchnia działki objętej wnioskiem: 0,3420 ha. Przy sporządzaniu analizy przestrzennej organ korzysta z danych ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miejskiego.

#### 3. Analiza cech poszczególnych obiektów:

nr bud.	Numery działek	Funkcja zabudowy	Pow. działek (m <sup>2</sup> )	Pow. zab. (m <sup>2</sup> )	wskaznik zabudowy (%)	wysokość (kond.)	wysokość (m)	szer. elew. front.	dachy
1	312/36	MW 140	669	358,0	53,5	5	16,6	12,5	plaski/dwusp.
		MW 218				5	16,6	19,0	plaski/dwusp.
2	1188	MW	506	253,0	50,0	5	16,9	19,0	jednospadowy
3	1187 +1316	MW	503	253,0	50,3	3	12,3	19,0	jednospadowy
4	312/39	MW	502	216,0	43,0	5	16,8	18,5	plaski/dwusp.
5	312/26	MW	292	193,0	66,1	4	14,8	17,0	jednospadowy
6	312/45	MW	136	136,0	100,0	3	12,6	18,0	plaski/dwusp.
7	312/44	MW	245	137,0	55,9	4	15,0	9,5	plaski/dwusp.
8	1180 +312/32 +312/33	MN	534	173,0	32,4	3	12,3	14,5	dwuspadowy
9	1198 +312/34 +312/35	MN	534	170,0	31,8	3	12,3	14,5	dwuspadowy
10	312/85	MW 296 +157+730	3935	1183,0	30,1	4	12,3	38,0	plaski

11	312/40 +312/46	MN	1029	112,0	10,9	2	8,3	9,0	dwuspadowy
12	312/83 +1443 +312/82	MW 236+i	1122	310,0	27,6	4	19,7	21,0	wielospadowy
13	1555	MW	1012	181,0	17,9	3	14,6	14,0	dwuspadowy
14	1267, 1213, 1280, 324/37, 324/36, 324/22- 324/35	MW 323, 271, 193	1692	708,0	41,8	4	19,3	15,0	dwuspadowy
<b>wartości średnie</b>			<b>907,9</b>	<b>313,1</b>	<b>43,7</b>	<b>3,8</b>	<b>14,7</b>	<b>17,2</b>	

#### 4. Funkcja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:

liniami rozgraniczającymi wyznaczono tereny odmiennej funkcji zabudowy:

KD: pas drogi publicznej (gminnej)

oznaczeniem literowym oznaczono funkcje budynków:

MN: mieszkaniowa jednorodzinna

MW: mieszkaniowa wielorodzinna

#### 5. Cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:

- 1) linia zabudowy: linie ciągłe - zabudowa pierzejowa; występują linie uskokowe, nieciągłe, zabudowa zlokalizowana w głębi kwartału wzdłuż ul. Stefana Batorego,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: od 10,9 % do 100 % , średnio: 43,7 % pow. terenu, średnia pow. na 1 działkę: ok. 313,1 m<sup>2</sup>, średnia wielkość nieruchomości (działki budowlanej) wynosi ok. 907 m<sup>2</sup>,
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy: od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), średnio 3/4 kondygnacje,
- 4) szerokość elewacji frontowej: od 9 m do 38 m, średnio: 17,2 m,
- 5) geometria dachu: dominują dachy płaskie, dwu i wielospadowe o znikomym nachyleniu oraz dwuspadowe o nachyleniu ponad 30°.

#### 6. Ustalenia dot. ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) Przedmiotowe zamierzenie nie kwalifikuje się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych.

#### 7. Ustalenia dot. ochrony przyrody i krajobrazu:

- a) Na wnioskowanym terenie stwierdza się starodrzew podlegający ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

#### 8. Ustalenia dot. ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury:

Na działce sąsiedniej o nr 312/83 (w granicy z działką nr 312/86), znajduje się budynek o dużych walorach architektonicznych, podlegający ochronie konserwatorskiej (w gminnej ewidencji zabytków).

#### 9. Ustalenia dotyczące terenów lub obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) zagrożenie zalewaniem powodziowym: Zgodnie z Mapą Zagrożenia Powodziowego (sporządzoną przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, publik. w hydroportalu ISOK), część wnioskowanej działki znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2 %),
- b) strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej: Na terenie objętym wnioskiem, istnieją podziemne sieci infrastruktury technicznej- uzbrojenie terenu. W razie kolizji, przełożenie istniejącego uzbrojenia należy uzgodnić z właściwym administratorem sieci.
- c) Wnioskowana inwestycja znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska sportowego w Aleksandrowicach.

**10. Spełnienie warunków koniecznych dla wydania decyzji o warunkach zabudowy:**

Stwierdza się, że spełnione są warunki art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ:

- 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 tabelą w pkt. 3 analizy),
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej, bezpośredni do ul. Batorego i pośredni przez działkę nr 312/85 do ul. Młyńskiej (własność),
- 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 B i Bz w ewidencji gruntów,
- 5) niniejsza decyzja jest zgodna przepisami odrębnymi,

**11. Zgodność inwestycji z projektem planu miejscowego i studium:**

Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w obszarze, dla którego nie jest opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej przyjętym Uchwałą Rady Miasta nr XIX/487/2012 z dnia 29 maja 2012 r. wnioskowany teren znajduje się w obszarze **MW** (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami studium. Ustalenia studium nie są wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

**Część graficzną niniejszej analizy stanowi mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500** (do wglądu w tutejszym Urzędzie z uwagi na duży format utrudniający wielokrotne powielanie).

**W związku z art. 5 i art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza analiza została sporządzona przez osobę posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury.**





**PREZYDENT MIASTA  
BIELSKA-BIAŁEJ**

**KLAUZULA INFORMACYJNA**

Zgodnie z art.14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) - (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., str.1, z późn. zmianami), zwane dalej „**RODO**”, informuje się, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Miasta Bielska-Białej, z siedzibą 43-300 Bielsko-Biała, plac Ratuszowy 1.
2. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO, ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w celu realizacji zadań wynikających z ww. ustaw.
3. Pani/Pana dane osobowe zostały pozyskane z ewidencji gruntów, ewidencji ludności, ewidencji podatku rolnego i leśnego oraz od gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha lub przekazane przez wnioskodawcę i obejmują imię, nazwisko, adres.
4. Dane będą udostępniane jedynie podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
5. Dane będą przetwarzane do momentu ustania celu przetwarzania określonego w pkt. 3, a po tym czasie będą przechowywane przez okres ustalony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 6 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
6. Dane nie będą profilowane.
7. Przysługuje Pani/Panu prawo do żądania dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych osobowych.
8. Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w sprawach ochrony danych osobowych
  - a) dostępu do swoich danych osobowych,
  - b) sprostowania swoich danych osobowych,
  - c) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych,
  - d) wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych – ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.
9. Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w art. 18 ust. 1 rozporządzenia 2016/679, nie wpływa na tok i wynik postępowania.
10. Wszelkie informacje związane z danymi osobowymi można uzyskać kontaktując się z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych, w następujący sposób:
  - a) pisemnie na adres siedziby Administratora,
  - b) pod adresem poczty elektronicznej: [iod@um.bielsko.pl](mailto:iod@um.bielsko.pl),
  - c) telefonicznie: 33 497 17 21.

<sup>1</sup>Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 04. 05. 2016)

