

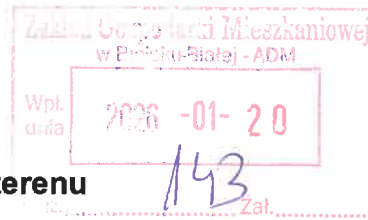
P. Rochniński

Bielsko-Biała, 16 stycznia 2026 r.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 września 2025 r.

Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała



ustala się **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji:

budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego
na nieruchomości oznaczonej jako działki nr: **592/45, 1366, 592/35**
obręb: **Górne Przedmieście,**
oraz budowa parkingu naziemnego
na działce nr **592/2**, obręb: **Górne Przedmieście,**
w rejonie **ul. Browarnej i Kazimierza Pułaskiego 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.

Część oznaczona jako **A** to teren inwestycyjny obejmujący działki nr: 592/45, 1366, 592/35, w którym ustala się funkcję zabudowy: mieszkaniową wielorodzinną z garażem podziemnym. Powierzchnia terenu **A** łącznie wynosi 2081 m².

Część oznaczona jako **B** obejmująca działkę nr: 592/2, stanowi teren dla projektowanego parkingu naziemnego. Powierzchnia terenu **B** wynosi 1052 m².

Realizacja parkingu jest nierozzerwalnie związana z możliwością użytkowania budynku projektowanego na części A terenu. W przypadku realizacji parkingu podziemnego na terenie A bilansującego wymaganą ilość miejsc postojowych dla planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, nie jest konieczna realizacja parkingu naziemnego na terenie B.

W obu częściach dopuszcza się zagospodarowanie terenu w dojścia piesze i dojazdy, miejsca postojowe, elementy małej architektury, infrastrukturę techniczną, zieleń ozdobną i rekreacyjną. W celu zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym, należy utwardzić dojścia 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 min. 5 m od południowo-zachodniej granicy terenu A, zgodnie z załącznikiem graficznym. Dopuszcza się przekroczenie ustalonej linii zabudowy dla murków oporowych o wysokości do 1,1 m ponad istniejący poziom terenu, jeżeli jest to związane ze zjazdem do garażu podziemnego. 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. Dla terenu B – nie ustala się linii zabudowy,
- b) intensywność zabudowy: nie może być większa niż 1,32 (do terenu A),
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,67 do 1,06 (do terenu A),
 - d) udział powierzchni zabudowy: od 26,4 % do 33,6 % powierzchni terenu A, tj. od 550 m² do 700 m²,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie może być mniejszy niż 40 % powierzchni terenu A. Dla terenu B – minimum 10 % jego powierzchni,
 - f) wysokość nowej zabudowy: wysokość części nadziemnej od 3 do 4 kondygnacji, w tym poddasze mieszkalne, tj. od 10 m do 15 m, licząc od najwyższej położonego punktu budynku (na dachu, ścianie lub attyce) do średniego poziomu istniejącego terenu mierzonego na obwodzie budynku. Dopuszcza się podpiwniczenie o funkcji garażowej,
 - g) szerokość elewacji frontowej: od 34 m do 40 m,
 - h) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy kalenicowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci od 25° do 35°. Ustala się kierunek głównej kalenicy w układzie zbliżonym do równoległego w stosunku do ul. Browarnej,
 - i) parking naziemny dla samochodów osobowych na terenie B, o parametrach:
 - powierzchnia: od 800 m² do 1000 m²,
 - ilość miejsc postojowych od 20 do 25
 - obsługa komunikacyjna od ul. Kazimierza Pułaskiego.

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:

- 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 2024 r., poz. 1478 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,
- b) Inwestycja musi być zgodna z Uchwałą Rady Miejskiej w Bielsku-Białej nr LIV/1246/2023 z dnia 2 lutego 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

2.4 ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

Na wnioskowanym terenie brak jest obiektów lub stref podlegających ochronie. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji istnieje szereg budynków objętych ochroną konserwatorską: ul. Kazimierza Pułaskiego 5, 11, 13, ul. Browarna 7, 10. Mając powyższe na uwadze ustala się wymóg zastosowania wysokiej jakości formy architektonicznej i materiałów wykończeniowych elewacji i dachu projektowanego budynku. Wprowadza się zakaz stosowania okładzin

ściennych z tworzyw sztucznych i blachy falistej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

2.5 ochrona terenów lub obiektów na podstawie przepisów odrębnych:

- a) ochrona gruntów rolnych – teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia rolnego lub leśnego, ani wyłączenia z produkcji rolniczej, ponieważ stanowi grunt oznaczony jako B w ewidencji gruntów,
- b) ochrona melioracji i stosunków wodnych:
 - 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,
- c) 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/01574/2025/W/S/D z dnia 01.09.2025 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 28.07.2025 r.,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: 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 ogólnospławnej wg warunków ustalonych w piśmie AQUA nr TIT/P/01574/2025/W/S/D z dnia 01.09.2025 r.,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych: do kanalizacji ogólnospławnej wg warunków ustalonych w piśmie AQUA nr TIT/P/01574/2025/W/S/D z dnia 01.09.2025 r.
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: w oparciu o pismo Miejskiego Zarządu Dróg nr DD.4407.514.1.2025.MG z dnia 04.11.2025 r. ustala się:
 - obsługę komunikacyjną działki nr 592/2, obręb Górne Przedmieście, można prowadzić pośrednio, poprzez istniejący zjazd z ulicy Kazimierza Pułaskiego na drogę boczną (dojazd) przebiegającą po działce nr 1065 i przejazd tą drogą. Drogę tę (na odcinku co najmniej od ww. zjazdu do końca wjazdu na działkę nr 592/2) należy poszerzyć do parametrów zapewniających swobodny ruch pojazdów w dwóch kierunkach; w nawiązaniu do tej drogi należy również przebudować (poszerzyć) zjazd z drogi publicznej. Dla obsługi komunikacyjnej zjazdu należy określić pojazd miarodajny. Parametry zjazdu dostosować do

tego pojazdu. Dla zaprojektowanego zjazdu należy wykonać analizy widoczności i przejezdności. Należy dokonać rozbudowy drogi publicznej - ulicy Kazimierza Pułaskiego, co najmniej na odcinku przyległym do działki nr 592/2. W ramach tej rozbudowy należy wykonać pełnowymiarowy chodnik. Przy przebudowie zjazdu z ulicy Kazimierza Pułaskiego i rozbudowie przyległego odcinka tej ulicy należy uwzględnić ograniczoną widoczność na zjeździe. Należy zastosować środki zaradcze,

- obsługę komunikacyjną działek nr 592/45, 1366, 592/35, należy prowadzić poprzez istniejący zjazd z ulicy Browarnej, po dokonaniu jego przebudowy do parametrów umożliwiających mijanie się pojazdów. Dla obsługi komunikacyjnej tego zjazdu należy określić pojazd miarodajny. Parametry zjazdu dostosować do tego pojazdu. Dla zaprojektowanego zjazdu należy wykonać analizy widoczności i przejezdności. Należy uwzględnić możliwość ograniczonej widoczności na ww. zjeździe. Ewentualnie należy zastosować środki zaradcze. Przejście dla pieszych zlokalizowane na ulicy Browarnej - w rejonie ww. zjazdu należy oświetlić projektując i wykonując doświetlenie dedykowane. Na etapie sporządzania projektu, MZD wskaże ostateczne miejsce lokalizacji przejścia dla pieszych,
 - projekt inwestycji drogowej (chodnik, oświetlenie przejścia dla pieszych i ewentualną zmianę lokalizacji tego przejścia), projekty przebudowy ww. zjazdów z dróg publicznych, a także zasady i warunki, na jakich mogą być one realizowane, należy uzgodnić z MZD. Do wniosku o uzgodnienie należy załączyć analizy widoczności i przejezdności na każdym ze zjazdów dla przyjętych pojazdów miarodajnych,
 - 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),
 - zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, obiekty budowlane przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, w terenie zabudowy,
 - Inwestor zobowiązany jest do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób uniemożliwiający ich napływ na pas drogowy drogi publicznej,
 - obsługę komunikacyjną terenu inwestycji należy prowadzić zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu w rejonie przedmiotowej nieruchomości. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, należy dokonać uzgodnienia z MZD w trybie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania: w granicach wnioskowanego terenu (A lub B) należy zapewnić nie mniej niż 1,5 miejsca licząc na każde mieszkanie. Część ogólnej ilości miejsc należy urządzić dla użytkowników tymczasowych poza planowanym garażem podziemnym. Od 3% do 6% ogólnej ilości miejsc należy dostosować dla osób niepełnosprawnych. Liczbę miejsc postojowych obliczoną przy zastosowaniu wskaźników należy ustalić jako liczbę naturalną zaokrąglając wynik obliczeń w górę. Do każdego miejsca postojowego należy zapewnić bezpośredni dostęp z drogi manewrowej na własnym terenie. Dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych częściowo w garażu podziemnym (teren A) i częściowo na parkingu naziemnym zlokalizowanym na terenie B.

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 2025 r. poz. 418),
 - b) ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647),
 - c) ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960),
 - d) 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) analiza zagospodarowania - część pisemna,
- 3) analiza zagospodarowania - część graficzna w skali 1:500 (do wglądu w tut. Urzędzie z uwagi na duży format utrudniający wielokrotne powielanie).

Uzasadnienie

Nieruchomość, 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. 2024 poz. 1116).

Zgodnie z przepisami przejściowymi art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do spraw wydania decyzji o warunkach zabudowy wszczętych od dnia wejścia w życie tej ustawy i przed dniem utraty mocy

studium, stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt. 1 ust. 2, 3 i 5a u.p.z.p. w brzmieniu dotychczasowym i nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a u.p.z.p.

W związku ze zmienionym przepisem przejściowym art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., nie stosuje się przepisu art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem, decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 5 listopada o zmianie ustawy (...) (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668), w okresie od dnia 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów wymaganych dla wydania decyzji nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy będą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Zgodnie z przepisem przejściowym § 12 nowego rozporządzenia z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (...) (Dz. U. z 25.07.2024 r. poz. 1116), w niniejszej sprawie stosuje się przepisy nowe, ponieważ nie została wszczęta i niezakończona przed dniem 26 lipca 2024 r.

W dniu 15 września 2025 r. do organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia. Wniosek był niekompletny i zawierał nieścisłości. W związku z tym w dniu 17.09.2025 r. organ wezwał o jego uzupełnienie. W dniu 01.10.2025 r. wniosek został uzupełniony. Następnie organ ustalił strony postępowania, a pismem z dnia 03.10.2025 r. zawiadomił je o wszczęciu postępowania. Odpowiednie obwieszczenie opublikowano również w Biuletynie Informacji Publicznej. Wystąpiono również do Miejskiego Zarządu Dróg w Bielsku-Białej o określenie sposobu obsługi komunikacyjnej 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.

Z wykonanej analizy wynikało, iż wnioskowane parametry zabudowy odbiegają od parametrów wynikających z analizy (przekroczona została wysokość zabudowy) o czym pismem z dnia 10.10.2025 r. organ zawiadomił wnioskodawcę. W dniu 15.10.2025 r. wnioskodawca zmienił wnioskowane parametry na zgodne z wynikami analizy. W związku z powyższym organ stwierdził, 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 analizą),
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 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 w ewidencji gruntów,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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.

W dniu 19 listopada 2025 r. organ przygotował projekt decyzji, który następnie został przesłany do organów lub jednostek celem uzgodnienia.

Organ ustalił w niniejszej decyzji wskaźniki nowej zabudowy, jako dolne i górne granice dopuszczalnego parametru. Dolny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na 26,4 % powierzchni A. Górny wskaźnik zabudowy ustalono na 33,6 % powierzchni A. Wskaźnik ten jest wyższy od średniego wskaźnika w analizowanym terenie (29,7 %), ale nie wyższy niż na sąsiedniej nieruchomości Pułaskiego 5 (43,9 %) i jest zgodny z wnioskiem. Ustalone wskaźniki pozwalają na realizację inwestycji o powierzchni zabudowy od 550,0 m² do 700,0 m² – zgodnie z wnioskiem i wynikami analizy. Intensywność zabudowy ustalono na 1,32 – jest to parametr wyższy niż średni (0,86) ale mieszczący się wśród parametrów analizowanych nieruchomości i nie najwyższy (2,53). Nadziemną intensywność zabudowy ustalono od 0,67 (jak średnia) do 1,06 (jako wartość mieszczącą się wśród parametrów w analizowanym terenie). Wysokość zabudowy ustalono w metrach mając na uwadze jej prawną definicję w art. 2 pkt 30 u.p.z.p. Dodatkowo ustalono liczbę kondygnacji, ponieważ wymagane w decyzji wskaźniki intensywności zabudowy uzależnione są od ilości kondygnacji, w związku z definicjami prawnymi w art. 2 pkt 31-34 u.p.z.p. Szerokość elewacji frontowej ustalono indywidualnie od 34,0 m do 40,0 m – zgodnie z wnioskiem i wynikami analizy. 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 24.04.2012 r.). Wielkość powierzchni biologicznie czynnej określono wskaźnikiem minimalnie wymaganym, ponieważ przepisy art. 74 i 75 prawa ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54) wymagają przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne.

W toku postępowania Miejski Zarząd Dróg w piśmie z dnia 4 listopada 2025 r. wskazał aby *„wjazd do garażu podziemnego poprzedzić przedpołem (przestrzeń przed wjazdem do garażu) oddzielającym pochylnię tego wjazdu od granicy z pasem drogowym ulicy Browarnej. Z uwagi na niekorzystną lokalizację zjazdu z zatoki autobusowej w pasie drogowym ulicy Browarnej, poszerzenie zjazdu powinno nastąpić w kierunku południowym”*.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja została uzgodniona z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bielsku-Białej - niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (data doręczenia 20.11.2025 r.) - uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Miejskim Zarządem Dróg w Bielsku-Białej – pismo nr DD.4407.514.2.2025.MG z dnia 9.12.2025 r.,
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 oraz w art. 877 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze - niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (data doręczenia 20.11.2025 r.) - uzgodnienie uważa

się za dokonane.

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.

Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bielska-Białej w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie i udostępnienie zawiadomienia o decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej oraz 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. *plb* PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Marcin Ulewicz
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. Wnioskodawca | 6. Monika Pilarz-Mirocha, |
| 2. Beskidzka Spółdzielnia Mieszkaniowa, | 7. Janina Siedlaczek, |
| 3. Paweł Cios, | 8. Karol Siedlaczek, |
| 4. GMINA BIELSKO-BIAŁA - Wydział Nieruchomości, | 9. Monika Stankowska |
| 5. Marcin Mirocha, | |

Do wiadomości: 1. UA a.a. 2.BIP

Załącznik do decyzji

nr UA.6730.623.2025.OS-IW

skala 1:500 data

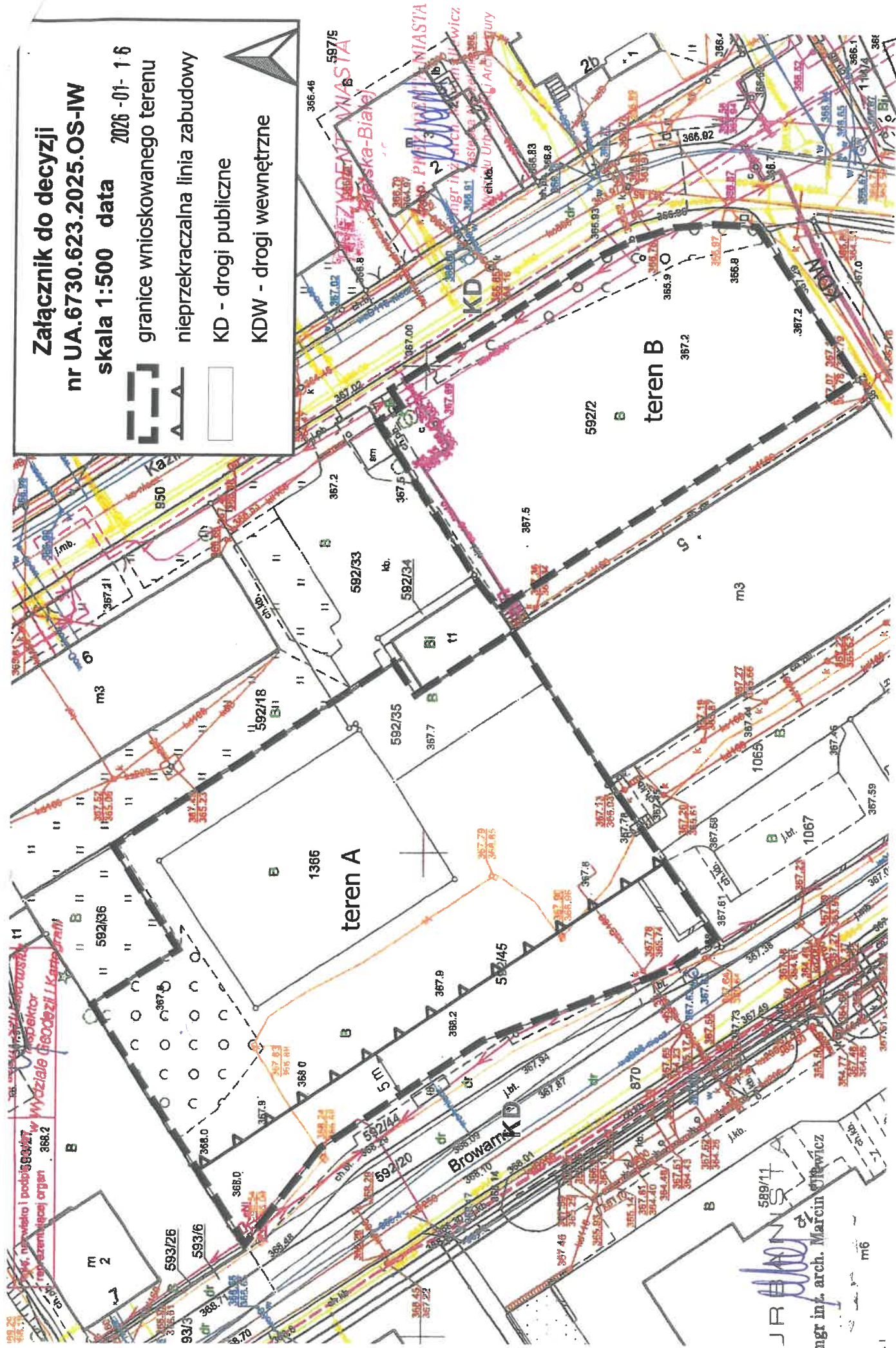
2026-01-16

granicie wnioskowanego terenu

nieprzekraczalna linia zabudowy

KD - drogi publiczne

KDW - drogi wewnętrzne



Z up. PREZYDENTA MIASTA

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

Bielsko-Biała, 16 października 2025 r.

załącznik do decyzji znak:
UA.6730.623.2025.OS-IW
z dnia 2026-01-16

ANALIZA nr 2

(po zmianie wniosku z dnia 15.10.2025 r.)

warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

Na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ dokonuje analizy:

1. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym jest wnioskowana inwestycja:

Działki nr 592/45, 1366, 592/35, 592/2, obręb Górne Przedmieście, ujęte są na mapach w Państwowym Zasobie Geodezyjno-Kartograficznym oraz w ewidencji gruntów i budynków. Stanowią własność Gminy Bielsko-Biała. Oznaczone jest są w ewidencji jako: B (teren zabudowy mieszkaniowej). Teren nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Teren nie stanowi zamkniętego (wojskowego ani kolejowego).

Dla terenu brak jest w obrocie prawnym innych wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskowany teren składa się z dwóch części:

- część A na działkach nr 592/45, 1366, 592/35 o łącznej powierzchni 2081 m² – stanowi teren inwestycyjny pod planowaną zabudowę budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- część B na działce nr 595/2 - stanowi teren uzupełniający pod zabudowę parkingiem dla obsługi mieszkańców nowego budynku.

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi: 3133 m², ale parametry ustalone zostaną dla części A o pow. 2081 m² jako dla części inwestycyjnej terenu.

Zgodnie z Miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej (Uch. R. M. Nr LVII/790/94 z 26 maja 1994 r. publik. Dz. Urz. Woj. Biel. Nr 5 z 9 czerwca 1994 r.), teren inwestycji znajdował się w jednostce A V 11 MW,MN,U (adaptacja zainwestowania i zagospodarowania mieszkaniowego i usługowego).

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przepisów wykonawczych w rozporządzeniach Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) wokół terenu objętego wnioskiem organ wyznaczył obszar sąsiedni, na którym dokonuje analizy cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Granica obszaru analizy:

Szerokość frontu wnioskowanego terenu A wynosi ok. 58m (długość granicy południowo-zachodniej). Obszar analizy wyznaczono w promieniu ok. 175 m wokół wnioskowanego terenu A (co stanowi więcej niż 3-krotną szerokość frontu i więcej niż 50 m). Przyjęty obszar jest w pełni reprezentatywny dla przedmiotowego rejonu dzielnicy. Dalsze jego rozszerzanie byłoby nieuzasadnione, bo objęłoby obiekty o cechach już reprezentowanych, lub odmienne, ale nie tworzące z wnioskowanym terenem całości urbanistycznej.

3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

liniami rozgraniczającymi wyznaczono tereny odmiennej funkcji terenu i zabudowy:

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MNU - zabudowa jednorodzinna z usługami
- MWU - zabudowa wielorodzinna z usługami
- U - zabudowa usługowa
- KD - pas drogi publicznej (gminnej)

4. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:

Zostały ustalone w załączonej tabeli.

Na podstawie analizy graficznej organ ustalił, że wnioskowana funkcja mieszkaniowa występuje w analizowanym obszarze na działkach o nr 1 do 34. W części z nich występuje także część usługowa jako funkcja uzupełniająca.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ ograniczył ustalenia cech zabudowy i zagospodarowania do zabudowanych działek w obszarze analizowanym o tej samej funkcji, jak określona we wniosku.

Analizę graficzną linii zabudowy ograniczono do działek sąsiednich po tej samej stronie drogi publicznej z uwagi na jej wymagane przepisem przedłużenie. Analizę wysokości zabudowy ograniczono do przylegających do wnioskowanej działek dostępnych z tej samej drogi publicznej (ozn. 10, 11, 23) Rozszerzono ją o działki sąsiednie zabudowane budynkami wielorodzinnymi (ozn. 2, 3, 23, 24).

Przy sporządzaniu analizy organ korzysta w szczególności z danych urzędowych: ewidencji gruntów, kartoteki budynków i mapy zasadniczej, oraz z udostępnionych na rządowym geoportalu: ortofotomapy i chmury punktów pozyskanej ze skanowania laserowego.

5. Ustalenia dot. ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

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

6. Ustalenia dot. ochrony przyrody i krajobrazu:

Na wnioskowanym terenie występują zadrzewienia i zakrzewienia.

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

Brak obiektów lub stref podlegających ochronie.

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

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych ponieważ stanowi grunt oznaczony jako B w ewidencji gruntów,
- b) wnioskowana inwestycja znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska sportowego w Aleksandrowicach.

9. 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),
- 2) teren A ma dostęp do drogi publicznej - bezpośredni do ul. Browarnej, teren B – bezpośredni do ul. Kazimierza Pułaskiego,
- 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 w ewidencji gruntów,
- 5) decyzja będzie zgodna z przepisami odrębnymi, w przypadku uzyskania odpowiednich uzgodnień (MZD, PPIS, ULC)
- 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.

10. Zgodność inwestycji z projektem planu miejscowego:

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w obszarze, dla którego nie jest opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część graficzną niniejszej analizy stanowi mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500 (do wglądu w tutajszym 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 i urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

URBANISTA

mgr inż. arch. Marcin Ulewicz