

UA.6730.689.2025.OS-IW

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 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.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 października 2025 r. złożonego przez
„Zakład Gospodarki Odpadami S.A.” ul. Krakowska 315d, 43-300 Bielsko-Biała

ustala się warunki
zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji:

budowa elektroenergetycznej instalacji kablowej SN-15kV
oraz budowa drugiej sekcji stacji transformatorowej

na nieruchomościach oznaczonych jako części działek nr **3287/8, 4714/2, 3340/17, 3340/16, 3412/11, 3415/28** obręb **Lipnik**, przy **ul. Krakowskiej** w Bielsku-Białej

1. Rodzaj i charakterystyka inwestycji:

Przedmiotowa inwestycja obejmuje budowę:

- a) elektroenergetycznej instalacji kablowej Sn-15kV o parametrach:
 - typ: XRUHAKXS 3x1x120-240mm².
 - długość od 360 m do 420 m,
- b) kontenerowej stacji transformatorowej (druga sekcja) o parametrach:
 - długość od 3,5 m do 10,0 m,
 - szerokość od 2,3 m do 5,0 m,
 - wysokość od 2,5 m do 4,0 m.

Niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji poza terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

2.1 ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

Teren w obszarze inwestycji po zakończeniu robót budowlano-montażowych należy przywrócić do stanu pierwotnego.

2.2 ochrona środowiska:

- a) Projekt budowlany musi zawierać rozwiązania zabezpieczające elementy środowiska metodami technicznymi, aby inwestycja nie stwarzała zagrożenia dla warunków zdrowia i życia ludzi w trakcie jej budowy i eksploatacji.
- b) Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko Dz.U. 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 2024 r., poz. 1478 ze

zm.). Usunięcie wymaga zezwolenia Prezydenta Miasta Bielska-Białej za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego.

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 – teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych ponieważ stanowi grunt oznaczony jako Ba i Bi w ewidencji gruntów,
- 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 2024 r. poz. 1087 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 2024 r. poz. 1087 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 stosunku do przypadków wymienionych w Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne bądź dokonać właściwych zgłoszeń.

2.6 Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) do projektu budowlanego należy dołączyć protokół z narady koordynacyjnej w Wydziale Geodezji i Kartografii Urzędu Miejskiego, o którym mowa w art. 28b ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151) lub indywidualne uzgodnienia z zarządcami infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym wymaga zezwolenia w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych.

2.7 ochrona interesów osób trzecich:

- a) zabrania się zabudowy lub zagospodarowania terenu oraz ich użytkowania, w sposób powodujący zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby.

- b) wszelkie uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie należy ograniczyć do terenu wnioskowanej inwestycji.
- c) zabrania się zabudowy i zagospodarowywania wnioskowanego terenu, w sposób pozbawiający osoby trzecie:
 - dostępu z drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej lub środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Planowane zamierzenie musi być zgodne 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. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087),
- d) ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320),
oraz innymi przepisami ustaw, rozporządzeń, prawa miejscowego lub prawomocnych decyzji administracyjnych, jeżeli dotyczą przedmiotowej inwestycji.

4. Termin wygaśnięcia decyzji:

Organ, który wydał decyzję 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. Załącznik do niniejszej decyzji stanowi:

Mapa zasadnicza w skali 1:500, z zaznaczeniem linii rozgraniczających teren wnioskowanej inwestycji - w egzemplarzu wnioskodawcy.

Z uwagi na znaczny rozmiar załącznika graficznego utrudniającego kopiowanie - strony postępowania mogą zapoznać się z nim w siedzibie urzędu.

Uzasadnienie

Nieruchomość, której dotyczy wniosek położona jest w terenie, dla którego miasto nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozpatrzenie wniosku następuje zatem poprzez wydanie decyzji.

Organ dokonał analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, oraz analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych. Organ stwierdził, że zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Organ ustalił warunki zabudowy na podstawie art. 61 ust.1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 61 ust. 3 u.p.z.p.

W prowadzonym postępowaniu inwestor przedłożył warunki włączenia planowanej inwestycji do sieci elektroenergetycznej w piśmie WP/051250/2023/O06R00 z dnia 24.06.2025 r. dlatego warunek, o którym mowa w pkt. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. uważa się za spełniony.

Teren inwestycji nie stanowi gruntu rolnego ani leśnego.

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.

Zgodnie z przepisem przejściowym art. 62 i 78 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 z dniem wejścia w życie tego przepisu (tj. 1 stycznia 2026 r.), stosuje się nowy przepis 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.

Zgodnie z art. 28 i 61 § 1 i 4 kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o prowadzonym postępowaniu na piśmie w celu zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy. Żadna ze stron nie wniosła uwag do sprawy.

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

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bielsku-Białej. *Wniosek został odebrany przez organ uzgadniający w dniu 03.11.2025 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*
- Miejskim Zarządem Dróg Bielsko-Biała – pismem nr DD.4407.521.2025.AP z dnia 5.11.2025 r.

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

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.



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

Do wiadomości:

1. UA a.a.