

Bielsko-Biała, 28 czerwca 2022 r.

OSE.0003.14.2022.AS

**Pani Małgorzata Zarębska**  
**Pan Jerzy Bauer**  
**Pan Janusz Okrzesik**  
**Pan Tomasz Wawak**  
**Radni klubu Niezależni.BB**

*odpowieź na interpelację z 6 czerwca 2022 r., dotyczącą inwestycji mieszkaniowej w okolicy osiedla Sarni Stok*

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna Art City Eko-Park przy ul. Armii Krajowej 19 w Krakowie, reprezentowana przez R M prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą PM Architektki R. M. przy ul. Mazańcowickiej 97 w Bielsku-Białej wystąpiła z wnioskiem z 12 października 2021 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dotyczącym przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy ul. Okrężnej (dz. nr 220/33, 220/34, 4115/5, 4115/10 obecnie działki nr 220/34, 220/36, 4115/10, 4115/11, 4115/13 obręb Stare Bielsko) w Bielsku-Białej. Decyzją nr OSE-UZ.6220.80.2021.AS z 9 maja 2022 r. określono środowiskowe uwarunkowania dla w/w inwestycji. W decyzji tej określono warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, stosownie do art. 84 ust. 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, mające na celu wyeliminowanie lub minimalizację ujemnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko.

W myśl art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Organ biorąc pod uwagę stanowisko inwestora poparte opinią z 18 marca 2022 r., uzupełnioną pismem z 3 kwietnia 2022 r. dr hab. D C. – profesora Akademii Techniczno-Humanistycznej w Bielsku-Białej Katedry Ochrony Środowiska i Inżynierii Środowiska nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Uwzględniając przedstawione w w/w opinii dane przyrodnicze, w oparciu o informacje literaturowe i wizję terenową, wskazujące na znikome wartości przyrodnicze terenu inwestycji oraz brak

potencjalnego negatywnego wpływu na zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Sarni Stok” można było stwierdzić, że inwentaryzacja przyrodnicza nie była wymagana. Na terenie inwestycji nie występują stanowiska rozrodu zwierząt chronionych za wyjątkiem płazów pojawiających się okresowo z w/w zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, których populacje są obecnie niszczone przez kierowców kładów i motocykli jeżdżących po nielegalnych torach. Zagospodarowanie obszaru oraz realizacja inwestycji na etapie budowy nie będzie powodować negatywnego wpływu na faunę płazów. Inwestor zastrzegł, że prace budowlane będą prowadzone „w sposób niepowodujący powstawania zastoisk i zalewisk, które mogą być wykorzystywane przez płazy, jako siedliska lęgowe”. Oprócz tego inwestor planuje stworzenie oczek wodnych dla bytowania tych zwierząt. Ponadto nie stwierdzono potencjalnych miejsc zimowania fauny chronionej. Teren inwestycji w wielu miejscach pozbawiony jest jakiegokolwiek pokrywy roślinnej wskutek nielegalnego traktowania tego terenu jako toru dla jazdy kładami i motocyklami, stąd też pokryty jest on licznymi koleinami i odsłonięciami gleby.

Poza okresowymi niewielkimi zbiornikami wodnymi brak jest na terenie inwestycji cennych cieków wodnych, źródlisk, źródeł tufowych i charakterystycznej roślinności dla tego typu siedlisk. Nie ma także fragmentów torfowisk, młak ani innych typów mokradeł.

Teren inwestycji nie jest też ostoją dla innych zwierząt: gadów, ptaków i ssaków. Jest to spowodowane częściowym ogrodzeniem terenu, zabudową w bliskim sąsiedztwie oraz oddziaływaniem ze strony korzystających z kładów i motocykli.

Zachodnia część terenu planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu korytarza spójności obszarów chronionych „Sarni Stok – Dolina Górnej Wisły”. Teren planowanego przedsięwzięcia nie przecinają żadne inne korytarze ekologiczne ani nie znajdują się tutaj ostoje przyrodnicze o znaczeniu regionalnym i lokalnym. Nie występują w granicach inwestycji uznane ostoje ichtiologiczne, ostoje herpetofauny, ostoje ornitologiczne i teriologiczne.

Pomimo bliskiego sąsiedztwa z terenem objętym ochroną obszarową (zespołem przyrodniczo-krajobrazowym „Sarni Stok”) nie zaobserwowano zarówno cennych siedlisk przyrodniczych występujących na omawianym terenie, jak również ostoi gatunków roślin i zwierząt, poza wspomnianymi płazami z zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sarni Stok”.

Należy podkreślić, że wszelkie niekorzystne zmiany, które obecnie mają miejsce wynikają z faktu, że teren inwestycji jest niezagospodarowany. Dziki tor crossowy gdzie urządza się jazdę motocyklami i kładami powoduje, że motocykliści wjeżdżają także na teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sarni Stok”. Budowane są tam także nielegalne tory i przeszkody, są widoczne ślady jazdy i koleiny. Powoduje to ruderalizację zbiorowisk leśnych w/w zespołu, niszczenie runa i pojawienie się gatunków obcych.

Likwidacja nielegalnego toru crossowego wpłynie korzystnie na stan zachowania krajobrazu, integralność i funkcjonowanie zbiorowisk leśnych będących także siedliskami priorytetowymi. Ponadto odegra pozytywną rolę w utrzymaniu populacji rzadkich i cennych gatunków roślin na terenie zespołu.



Stosownie do art. 80 ust. 2 w/w ustawy „*Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony*”. Zgodnie z pismem Wydziału Urbanistyki i Architektury tutejszego Urzędu planowana inwestycja jest zgodna z zapisami w/w planu.

Teren przedmiotowej inwestycji objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (*uchwała nr XXXII/800/2013 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta, ograniczonego ulicami: Al. Generała Andersa, Bohaterów Monte Cassino, Okrężną, Sarni Stok, Zuchów w Bielsku-Białej*) i znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 123\_U-06, którą przeznaczono m.in. pod zabudowę usługową z zakresu: administracji i zarządzania, handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, kultury, sportu i turystyki (w tym hotele i budynki zakwaterowania turystycznego), zabudowę usługową z zakresu opieki zdrowotnej, pomocy społecznej i edukacji, wraz z dopuszczeniem zespołów zabudowy usługowo-mieszkaniowej o maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej (w tym wielorodzinnej) 40%. Ponadto w jednostce 123\_U-03 (działka 220/34) przeznaczenie terenu w planie to zabudowa techniczno-produkcyjna. W planie tym określono również wskaźniki dotyczące adekwatnej ilości miejsc postojowych, jakie należy zapewnić dla danego rodzaju zabudowy - usługowej, bądź mieszkalnej. Kierunek i sposób skomunikowania przedmiotowej inwestycji, objętej jednostką 123\_U-06, jest w fazie opiniowania w Miejskim Zarządzie Dróg w Bielsku-Białej, na podstawie analiz ruchowych, jakie zostały opracowane przez inwestora. Po określeniu przez MZD zakresu budowy/przebudowy infrastruktury drogowej, niezbędnej do skomunikowania przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej w okolicy osiedla Sarni Stok, zostanie przygotowana umowa cywilno-prawna, jaka zawarta zostanie pomiędzy miastem Bielsko-Biała a inwestorem prywatnym, na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który określa, że „*Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg (...) określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej*”.

Prezydent Miasta wykonujący zlecone zadania z administracji rządowej, przy wydawaniu pozwoleń na budowę reprezentuje organ administracji architektoniczno-budowlanej. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in.:

1. zgodność projektu zagospodarowania terenu lub działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; oraz z ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno- budowlanymi;
  3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7; kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10
  4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

W przypadku, gdy wnioskodawca spełni wszystkie wymagania określone przepisami prawa to zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wspomniany powyżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego szczegółowo określa parametry dopuszczonej zabudowy – maksymalne powierzchnie zabudowy (55 % powierzchni działki budowlanej położonej w terenie oznaczonym symbolem U), minimalną powierzchnię biologicznie czynną (25 % powierzchni działki budowlanej), maksymalną wysokość zabudowy (18 m, z tym, że dla jednostki 123\_U-06 dopuszcza się na 15% powierzchni zabudowy wysokość 24 m). Plan miejscowy szczegółowo określa również obowiązek zapewnienia miejsc parkowania w zależności od funkcji.

Celem zachowania ochrony krajobrazu kulturowego plan nakazuje stosowanie kolorystyki ścian zewnętrznych w gamie kolorów pastelowych, kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno). Dachy winny być zaprojektowane w kolorach ciemnego brązu, grafitu bądź kolorystyki materiałów naturalnych. Ponadto został wprowadzony zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych. Również został wprowadzony zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Obsługa komunikacyjna określona zostanie przez zarządcę drogi po wykonaniu szczegółowych analiz ruchowych w odniesieniu do planowanej inwestycji.

Reasumując: spełnienie przez inwestora wszystkich wymagań prawa, uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych, uzgodnienie z administratorem drogi obsługi komunikacyjnej oraz zastosowanie się do zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego przez Radę Miejską w 2013 roku skutkować będzie wydaniem pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Jak już wyżej wspomniano decyzje administracyjne nie są subiektywną



oceną faktów przez urzędnika, tylko rzeczową, szczegółową analizą zgromadzonego w całym postępowaniu materiału dowodowego. I na tej podstawie organ udziela bądź odmawia wydania decyzji, ale tylko i wyłącznie w zgodności z określonymi przy konkretnym postępowaniu przepisami prawa.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

  
Piotr Kucia  
ZASTĘPCA PREZYDENTA