

Bielsko-Biała, 29 sierpnia 2025 r.

UA.0003.6.2025.DKA-MK

**Pan
Paweł Korzondkowski
Radny Rady Miejskiej
w Bielsku-Białej**

odpowiedź na interpelację z dnia 20 sierpnia 2025. r. znak: RM.003.472.2025 w sprawie postępującej zabudowy deweloperskiej w rejonie ulicy Bliskiej i wiążącym się z nią ubytkiem zieleni.

Na podstawie akt sprawy związanych z przeprowadzonymi postępowaniami administracyjnymi wyjaśniam, co następuje.

W dniu 15 marca 2019 r. Prezydent Miasta Bielska-Białej wydał decyzję nr 249/2019 znak: UA.6740.1271.2018.DKA zatwierdzając projekt budowlany i udzielając pozwolenia na budowę budynku hotelowo-apartamentowego z garażem podziemnym i zbiornikiem wody przeciwpożarowej o poj. 200m³, budowę wewnętrznych instalacji: wod-kan, c.o., wentylacji mechanicznej, elektrycznej, piorunochronnej, dwóch podziemnych zbiorników retencyjnych na wody opadowe o pojemności $V = 10000\text{dm}^3 \times 2$, 14 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 2 miejsc postojowych dla autokarów, chodników i utwardzenia terenu na terenie nieruchomości położonej w Bielsku-Białej przy ul. Bliskiej 33 na działkach nr 257/22, 257/23, 257/89, 257/90 obręb Kamienica.

Następnie decyzją nr 500/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. znak: UA.6740.365.2020.DKA Prezydent Miasta Bielska-Białej zmienił decyzję nr 249/2019 zatwierdzając zmiany do projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie m.in. zmiany kubatury budynku i powierzchni użytkowej, zmiany uzgodnień lub pozwoleń oraz wewnętrznych instalacji, a kolejno decyzją nr 244/2021 z dnia 18 marca 2021 r. znak: UA.6740.87.2021.DKA zatwierdził zmiany w zakresie m.in. projektu zagospodarowania terenu, poprzez budowę dodatkowych 27 miejsc postojowych w związku z rozszerzeniem inwestycji o działki 257/91 i 257/92.

Kolejno w dniu 17 grudnia 2021 r. Prezydent Miasta Bielska-Białej wydał decyzję nr 1258/2021 znak: UA.6740.1085.2021.KBO zatwierdzając projekt budowlany i udzielając pozwolenia na budowę budynku hotelowo-apartamentowego z garażem podziemnym na 24 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, dwóch zbiorników na wody deszczowe o poj. 10 m³ każdy oraz budowę parkingu na 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym jedno dla osoby z niepełnosprawnościami i 2 miejsca dla autobusów.

Inwestycję zlokalizowano na działkach nr 257/34, 257/35 przy ul. Bliskiej 37, obręb Kamienica w Bielsku-Białej. Decyzja ta została zmieniona decyzją Prezydenta

Miasta Bielska-Białej z dnia 4 listopada 2024 r. nr 618/2024 znak: 6740.576.2024.KBO w zakresie rozszerzenia obszaru objętego inwestycją o dwie dodatkowe działki nr: 257/101 i 257/104, celem zwiększenia ilości miejsc postojowych na samochody osobowe do 23 stanowisk (w tym jedno dla osoby z niepełnosprawnościami), zmiany lokalizacji i geometrii pochylni wjazdowej wraz z murami oporowymi stanowiącymi jej obudowę, oraz zmiany lokalizacji i formy śmietnika. Wykazano również zmianę poziomu posadowienia budynku, w konsekwencji czego, dla spełnienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wysokości obiektu, skorygowano wysokość kondygnacji, co wpłynęło na zmianę kubatury budynku w sposób nieistotny (zmiana w zakresie poniżej 2%).

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 7 czerwca 2011 r. nr VIII/169/2011, który obejmuje teren położony pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicami Młodzieżową i Karbową oraz granicą zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Gościnna Dolina”. Przedmiotowe działki nr: 257/34, 257/35, 257/101 i 257/104 oraz 257/22, 257/23, 257/89, 257/90, 257/91 i 257/92 są zlokalizowane na obszarze oznaczonym symbolem: 128_UT-3, przeznaczonym na zabudowę usługową: usługi turystyki (w tym hotelarskie i gastronomii), handel detaliczny z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji.

Przed wydaniem wspomnianych wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i ich późniejszych zmian, organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, sprawdził zgodność projektu budowlanego, m.in. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest obowiązującym prawem miejscowym, a także przepisami w tym techniczno-budowlanymi i nie stwierdził naruszeń tego przepisu. Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki 128_UT-3 wymóg przeznaczenia obszaru na powierzchnie biologicznie czynne nie może być mniejszy niż 30% terenu zabudowywanej nieruchomości. Na podstawie zatwierdzonych projektów budowlanych stwierdzono, że wymóg dotyczący powierzchni biologicznie czynnej został spełniony dla obu inwestycji. Dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Bliskiej 33 wynosił 36,08%, natomiast przy ul. Bliskiej 37 - 30,29%.

Planowana inwestycja uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę po spełnieniu wymogów określonych w art. 32 ustawy *Prawo budowlane*, tj. m. in.: po uzyskaniu przez Inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień i opinii innych organów. Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli dokumentacja projektowa spełnia wszystkie wymagane przepisami prawa warunki.

Do skontrolowania zgodności budowy z zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym organem właściwym jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Bielska-Białej, Pl. Ratuszowy 9 w Bielsku-Białej.

Informuję również, że rejonie ulicy Młodzieżowej i Armii Krajowej (na odcinku pomiędzy ulicą Młodzieżową a ulicą Olszówki/Karbową) były prowadzone postępowania dotyczące budowy obiektów hotelowych. Dwa postępowania zakończyły się wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast jedno zakończyło się odmową wydania pozwolenia na budowę. Wszystkie wnioski i wydane decyzje rejestrowane i dostępne do publicznej wiadomości na stronie <https://bip.um.bielsko.pl/m,268,rejestry-budowlane.html>.

W odpowiedzi na pytanie dotyczące sprzedaży nieruchomości gminnych informuję, że działki położone przy ul. Bielskiej, oznaczone: dz. 257/99 i dz. 257/101, obręb Kamienica, stanowiły własność Gminy Bielsko-Biała. Działki te zostały zbyte przez Gminę w drodze przetargów nieograniczonych przeprowadzonych w dniu 17 maja 2023 r. W ogłoszeniach o przetargach dla obydwóch działek podana została informacja dotycząca możliwości zagospodarowania o następującej treści:

„Zgodnie z analizą urbanistyczną, z uwagi na położenie, parametry oraz dostęp do drogi publicznej, [działka] może zostać zagospodarowana na ogród lub miejsca postojowe towarzyszące okolicznej zabudowie.”

Jednocześnie informuję, że Gmina Bielsko-Biała nie jest właścicielem nieruchomości przeznaczonych położonych przy ul. Bliskiej oraz pomiędzy aleją Armii Krajowej i ulicami Młodzieżową oraz Olszówki.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Przemysław Kamiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Otrzymują:

1. adresat
2. a.a.