



Ilustracja 5: Widok "A"



Ilustracja 6: Widok "B"



Ilustracja 7: Widok "C"



Ilustracja 8: Widok "D"



Ilustracja 9: Widok "E"



Ilustracja 10: Widok "F"

3.3. istniejące uzbrojenie terenu

Na przedmiotowym terenie oraz w najbliższej okolicy są zlokalizowane następujące sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłownicza, elektryczna i teletechniczna. Dostępność mediów umożliwia pełne pokrycie potrzeb funkcjonowania planowanego budynku.

Sieć wodociągowa:

W rejonie planowanej inwestycji występuje sieć wodociągowa wA Ø55. Zlokalizowana jest bezpośrednio na działce, wzdłuż jej wschodniej granicy. Od w/w sieci poprowadzone są przyłącza zasilające istniejące zabudowania jednorodzinne. Dodatkowo, ok 150m od południowej granicy działki, znajduje się przyłącze wodociągowe wA Ø150.

Sieć wodociągowa jest we własności i eksploatacji Przedsiębiorstwa AQUA S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. 1 Maja 23.

Sieć kanalizacji sanitarnej:

W rejonie planowanej inwestycji występuje sieć kanalizacji deszczowej ks Ø600. Poprowadzona jest bezpośrednio na działce, wzdłuż jej wschodniej granicy. Ponadto w ulicy Wapiennej jest zlokalizowany kanał kanalizacji deszczowej ks Ø400 oraz ks Ø300 odprowadzający ścieki sanitarne z przyległych budynków zabudowy wielorodzinnej.

Sieć kanalizacyjna jest we własności i eksploatacji Przedsiębiorstwa AQUA S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. 1 Maja 23.

Sieć kanalizacji deszczowej:

W rejonie planowanej inwestycji występuje sieć kanalizacji deszczowej kd Ø600. Poprowadzona jest bezpośrednio na działce, wzdłuż jej wschodniej granicy. W niedalekim sąsiedztwie działki występuje też sieć kanalizacji deszczowej kd Ø500, kd Ø200 oraz kd Ø250. Do w/w kanałów w ulicy Wapiennej odprowadzane są wody deszczowe z wpustów drogowych odwadniających jezdnię oraz wody opadowe z zabudowy wielorodzinnej.

Sieć kanalizacji deszczowej jest we własności i eksploatacji Przedsiębiorstwa AQUA S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. 1 Maja 23.

Sieć ciepłownicza:

W rejonie planowanej inwestycji występuje sieć ciepłownicza pozostająca we własności i eksploatacji Przedsiębiorstwa THERMA S.p. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Grażyńskiego 108.

Sieć energetyczna:

W rejonie planowanej inwestycji występuje sieć energetyczna w formie kabli podziemnych. Sieć energetyczna jest we własności i eksploatacji Przedsiębiorstwa TAURON z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Filarowej 18.

Sieć teletechniczna:

W rejonie planowanej inwestycji jest dostępna sieć teletechniczna. Usytuowana jest we wschodniej i północnej części działki – wzdłuż ulicy Wapiennej i Piekarskiej.

Oświetlenie uliczne:

W rejonie planowanej inwestycji są usytuowane lampy oświetlenia ulicznego. Zlokalizowane są po dwóch stronach ulicy Wapiennej oraz w rejonie zatoczki dla autobusów. Wzdłuż ulicy latarnie usytuowane są w pasie zieleni pomiędzy drogą a chodnikiem. Przy zatoczce autobusowej oświetlenie uliczne zlokalizowane jest w terenie zielonym na środku zatoczki oraz przy krawędzi zewnętrznej drogi dojazdowej do przystanku autobusowego pomiędzy jezdnią a ogrodzeniem.

Gestorem oświetlenia ulicznego jest Przedsiębiorstwo TAURON z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Filarowej 18.

3.4. istniejący układ drogowy

Działka 4102/15 od strony północnej położona jest bezpośrednio przy ulicy Piekarskiej. Od strony południowej oddzielona jest od ulicy Wapiennej dwoma działkami o numerach: 4102/12 i 4102/16 (działki będące własnością Gminy Bielsko-Biała). Od strony wschodniej natomiast przylega do w/w ulicy bezpośrednio. Obecnie nie ma istniejącego zjazdu na teren działki na której planuje się przedsięwzięcie.

Projektowane zjazdy na teren inwestycji należy uzgodnić z Miejskim Zarządem Dróg w Bielsku-Białej przy ul. Grażyńskiego 10.

3.5. uwarunkowania planistyczne

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego:

Przedmiotowy teren podzielony jest w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego na trzy odrębne strefy.

W pierwszej, w odległości 35m od północno-wschodniej granicy działki, przebiega teren przeznaczony pod infrastrukturę drogową. Dla w/w fragmentu ustalony został Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

W części środkowej działki występuje obszar koncentracji funkcji usługowej. W myśl zapisów Studium nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogących powodować ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko.

Południowa część działki zaklasyfikowana została jako strefa zabudowy wielorodzinnej. W myśl zapisów dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej z wyjątkiem usług uciążliwych.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:

Przedmiotowy teren objęty jest fragmentarycznie Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Wyzwolenia, ul. Piekarskiej w Bielsku-Białej. Granica obszaru przebiega w odległości 35m od północno-wschodniej granicy przedmiotowej działki. Obszar oznaczony jest symbolem KDZ-1. W myśl zapisów z Planu na przedmiotowym terenie ma powstać droga miejska zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 50 m (ul. Nowopiekarska łącząca węzeł „Krakowska” z ul. Wyzwolenia). Obowiązuje również zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów komunikacji drogowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń mających na celu zmniejszenie uciążliwości związanej z ruchem ulicznym.

Na pozostałej części działki nie uchwalono do tej pory Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu. Stąd też konieczne było uzyskanie Decyzji o Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego. W myśl ustaleń Decyzji funkcję podstawową zabudowy określa się jako administracji publicznej i obiektów związanych z bezpieczeństwem publicznym. Konieczne jest także zachowanie rezerwy terenu pod drogę dojazdową do budynków mieszkalnych nr 81, 83 oraz do działek sąsiednich.

Działka na której przewiduje się zabudowę jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów odrębnych (o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie przyrody, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi itp.).

3.6. charakter miejsca

Działka położona jest w zlokalizowanej na uboczu dzielnicy Bielska-Białej o nazwie Lipnik. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się duży zakład przemysłowy – Techniczna Obsługa Przemysłu. Zabudowa TOP ma charakter chaotyczny. W okolicy znajdują się też pojedyncze zabudowania jednorodzinne w stosunku do których, przy planowaniu przedmiotowej zabudowy, należy uwzględnić warunki nasłonecznienia i niezacienienia. Należy również uwzględnić rezerwę terenu pod drogę dojazdową do budynków mieszkalnych nr 81, 83 i działek sąsiednich. We wschodniej części działki zlokalizowane są urządzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć wodna i telekomunikacyjna). Ich zagęszczenie oraz zastosowane średnice wymuszają konieczność odsunięcia planowanych budynków od granicy działki na ok 13,5m.

Po stronie zachodniej przedmiotowej działki zlokalizowane są ogródki działkowe. Rozmieszczone są w układzie chaotycznym i nieuporządkowanym.

W otaczającym terenie brak jest wyraźnych istniejących linii zabudowy do których należałoby nawiązać posadowienie nowoprojektowanej zabudowy.

W związku z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu jakim objęty jest fragment działki w odległości 35m od północnej granicy działki przewiduje się jedynie obiekty komunikacji drogowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń mające na celu zmniejszenie uciążliwości związanej z ruchem ulicznym.

W projekcie, z uwagi na układ funkcjonalny przewidywanej zabudowy, konieczne jest wykonanie dwóch zjazdów na działkę – z ulicy Wapiennej oraz Piekarskiej oraz powiązanie ich drogą przelotową. Działka podzielona będzie na dwie strefy dostępności – ogólnodostępną dla petentów ze zjazdem z ul. Wapiennej oraz o ograniczonym dostępie dla pracowników ze zjazdem z ul. Piekarskiej. Droga łącząca zjazdy ukształtowana będzie zgodnie z istniejącymi spadkami terenu na działce. Ukształtowanie oraz rozmieszczenie planowanej zabudowy również zależne będzie od spadków istniejącego terenu. W zabudowie zamierza się wykorzystać różnice poziomów istniejącego terenu i dostosować dostępność do budynków w zależności od ukształtowania terenu. W związku z tym przewiduje się również zlokalizowanie parkingu dla samochodów osobowych pod głównym budynkiem Komendy Miejskiej Policji.

Usytuowanie budynków zależne jest również od zapisów zawartych w Decyzji o Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego. W/w decyzja narzuca nieprzekraczalną linię zabudowy do której projektant zobowiązany jest się dostosować.

Działka porośnięta jest dziką roślinnością wysoką (drzewa), średniowysoką (krzewy) oraz niską (trawa). Na przedmiotowym terenie występuje użytek zaklasyfikowany jako LsIV. Ma on powierzchnię 0,1866ha. Całość ma charakter chaotyczny i przypadkowy, a wśród istniejącego drzewostanu trudno jednoznacznie określić dominujący gatunek.

Dostępność komunikacyjna terenu jest bardzo dobra. Teren skomunikowany jest za pomocą drogi dojazdowej – ul. Wapiennej, przy której znajduje się zatoczka autobusowa wraz z przystankiem zlokalizowanym bardzo blisko działki 4102/15.

Korzystna lokalizacja w pobliżu obwodnicy miasta ułatwia dojazd do wszystkich dzielnic oraz bezkolizyjny i szybki wyjazd do dróg wylotowych w kierunku Katowic, Krakowa, Cieszyna i Żywca. Ma to istotny wpływ na szybkość i jakość interwencji patroli policyjnych oraz zapewnia bezpieczeństwo mieszkańcom.

W niedalekim sąsiedztwie działki (ok 800m w linii prostej) przebiega droga krajowa nr 52.

Działka znajduje się w odległości ok 1,4km w linii prostej od przystanku dworca kolejowego Bielsko-Biała Wschód oraz o ok. 1,8km w linii prostej od przystanku dworca kolejowego Bielsko-Biała Główna.