



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 grudnia 2024 r.

Poz. 9138

UCHWAŁA NR VIII/137/24 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kopernika w Tychach na działce ewidencyjnej nr 5349/26, obręb nr 0001 Tychy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) na wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej i po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

Rada Miasta Tychy

uwzględniając stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Tychy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

uchwała

lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kopernika w Tychach na działce ewidencyjnej nr 5349/26, obręb nr 0001 Tychy, zwane dalej uchwałą lokalizacyjną.

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe dotyczące inwestycji mieszkaniowej, w tym parametry i charakterystyka inwestycji;
- 3) Rozdział 3. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na zakres wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz istniejące uwarunkowania w uchwale lokalizacyjnej nie określa się:

- 1) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) – zwanej dalej Ustawą mieszkaniową;
- 2) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy mieszkaniowej;
- 3) warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kopernika w Tychach pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi lokalami usługowymi, z garażami podziemnymi oraz murami oporowymi” polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych VIII i VI kondygnacyjnych z wbudowanymi lokalami usługowymi i garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na działce ewidencyjnej nr 5349/26, obręb nr 0001 Tychy, jednostka ewidencyjna nr 247701_1 Miasto Tychy.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 – Planowane zagospodarowanie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500;
- 3) załącznik nr 3 – Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ, W TYM PARAMETRY I CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

§ 3. Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 2, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 10700 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 11900 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 200;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 237;
- 5) zakres inwestycji przeznaczonej pod działalność handlową lub usługową – lokale użytkowe w parterach budynków o powierzchni użytkowej: min. 535 m², maks. 600 m².

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) planowane jest zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększenie powierzchni zabudowanych i utwardzonych do wartości określonych w § 6 Uchwały, ponieważ inwestycja realizowana jest na niezabudowanym i niezagospodarowanym terenie zielonym;
- 2) planowana jest zmiana ukształtowania terenu w związku z realizacją zjazdów do garaży podziemnych;
- 3) planowana jest przebudowa sieci elektroenergetycznej nN i SN przebiegającej równolegle do południowych granic terenu inwestycji, zgodnie z warunkami technicznymi usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej;
- 4) teren inwestycji przeznaczony jest pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW5 w Uchwale Nr XLV/742/18 Rady Miasta Tychy z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 1292 z dnia 1 marca 2018 r.).

§ 5. Określa się powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu Ø110 przebiegającego wzdłuż ul. Kopernika, poprzez wykonanie odcinka sieci wodociągowej Ø110 i przyłączy do poszczególnych budynków – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej określonymi przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach S.A.;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do studni sieci kanalizacyjnej oznaczonych symbolami ks1, ks2, poprzez kanał sanitarny Ø200 lub przyłączy Ø160 – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej określonymi przez Regionalne Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A.;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej Ø400 w ciągu ul. Kopernika, poprzez włączenie do studzienki rewizyjnej o symbolu k1 – zgodnie z warunkami technicznymi odprowadzenia wód opadowych określonymi przez Wydział Komunalny Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Tychy;

- 4) doprowadzenie energii elektrycznej poprzez przyłącze do rozdzielnic nN w stacji transformatorowej o symbolu GLMM0794 oraz nowoprojektowana stacja SN/nN zasilona poprzez wcinę w istniejący kabel relacji GLMM0796-GLMM0794 – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A.;
- 5) zaopatrzenie w ciepło poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej 2xDN80 – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci ciepłowniczej określonymi przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.;
- 6) podłączenie do sieci teletechnicznej poprzez przyłączenie do studni teletechnicznej o symbolu A i realizację kanalizacji kablowej lub rurociągu kablowego do projektowanych budynków – zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Orange S.A.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przewidywanego średniego zapotrzebowania na:
 - a) wodę – 128 dm³/d;
 - b) energię elektryczną – 609 kW;
 - c) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych – 120 dm³/d;
 - d) odprowadzanie wód opadowych – 180 dm³/d;
 - e) ciepło – 1203 kW.
- 2) niezbędnej ilości miejsc postojowych:
 - a) minimum 311 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - 1,5 miejsca postojowe dla samochodów na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego przeznaczonego na działalność handlową,
 - 1 miejsce postojowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego przeznaczonego na działalność usługową,
 - b) minimum 30% miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, przeznaczonych na parkowanie ogólnodostępne, w tym w formie terenowych miejsc postojowych;
- 3) sposób zagospodarowania odpadów – zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399) oraz opracowanymi na jej podstawie aktami prawa miejscowego, w tym Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy.
- 4) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) zespół 4 budynków, o zwartej prostopadłościennych bryle, z garażem podziemnym, wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi w tym chodnikami, drogami dojazdowymi, terenowymi miejscami postojowymi, placem zabaw i miejscem rekreacji, zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury, a także infrastrukturą techniczną,
 - b) budynki będą miały funkcję mieszkalną wielorodzinną, w parterach budynków o symbolach „A” i „B” planuje się lokale usługowe dostępne z ul. Kopernika,
 - c) budynki o symbolach „B”, „C”, „D” projektuje się o wysokości VI kondygnacjach nadziemnych, budynek o symbolu „A” projektuje się o wysokości VIII kondygnacjach nadziemnych,
 - d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej ul. Kopernika – poprzez cztery zjazdy oraz ciągi piesze,
 - e) planowany zespół zabudowy będzie nieogrodzony, a jego wnętrze urbanistyczne będzie stanowiło ogólnodostępny teren rekreacji, wyposażony w ławki, siedziska, zielen urządzoną oraz małą architekturę, w tym siłownię terenową,
 - f) sposób i charakterystykę zagospodarowania oraz zabudowy terenu w formie graficznej przedstawia Załącznik nr 2;

- 5) określenie charakterystycznych parametrów technicznych, w tym parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia terenu inwestycji – 11784 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy: min. 2357 m², maks. 2946 m², to jest: min. 20%, maks. 25% – wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - c) powierzchni utwardzone, w tym chodniki, miejsca postojowe, wewnętrzny układ dojazdów: min. 3000 m², maks. 5300 m², to jest: min. 25%, maks. 45% – wielkości powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 4125 m², to jest min. 35% udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – min. 1,9, maks. 2,3,
 - f) gabaryty budynków:
 - szerokość: min. 19 m, maks. 32 m,
 - długość: min. 26, maks. 44 m,
 - wysokość: min. 17,5 m i VI kondygnacji nadziemnych, maks. 25 m i VIII kondygnacji nadziemnych
 - g) geometria dachów budynków – dachy płaskie, ze spadkiem umożliwiającym odprowadzenie wód opadowych,
 - h) ilość miejsc postojowych zgodnie z pkt 2,
 - i) charakterystyczne parametry budynków w formie graficznej przedstawia Załącznik nr 3.
- 6) określenie danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko:
- a) dla planowanej inwestycji mieszkaniowej uzyskano Decyzję Prezydenta Miasta Tychy z 23 sierpnia 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach (o sygnaturze RKO.6220.17.2021.AZP) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia,
 - b) inne dane charakteryzujące inwestycje określono w pkt. 5.
- § 7. Wskazanie nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową – działka ewidencyjna nr 5349/26, obręb nr 0001 Tychy, jednostka ewidencyjna nr 247701_1 Miasto Tychy, księga wieczysta numer KA1T/00053031/2.

§ 8. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym ochrony powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) oraz Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Tychy

Wojciech Czarnota

Załącznik nr 1 Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 500

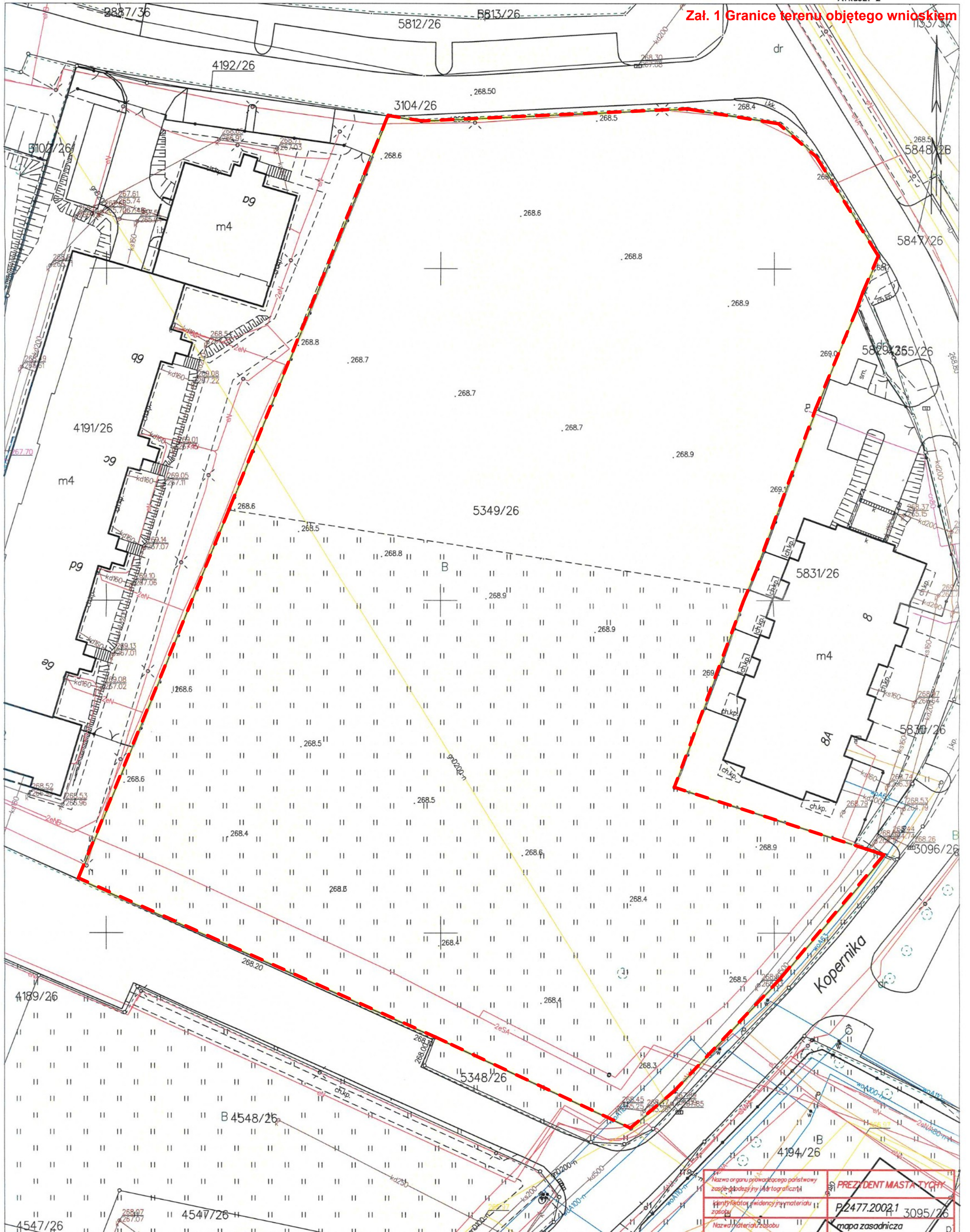
Nr kanc.:GWG-ODGIK.6642.930.2021

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Województwo: śląskie
Powiat: m. Tychy
Jednostka ewidencyjna: 247701_1, Tychy
Obręb: 0001, Tychy
Arkusze: 2

Zał. 1 Granice terenu objętego wnioskiem



Tychy dn. 09.07.2021
Sporządził(a) wydruk: Natalia Cwikowska



**GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM = OBSZAR
ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW**

Nazwa organu prowadzącego państwową zasobę miejscową (dotyczy 1:4 i 1:500 graficznych)	PREZIDENT MIASTA TYCHY
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P/2477.2002.1 3095/76
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2021.07.09
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Natalia Cwikowska

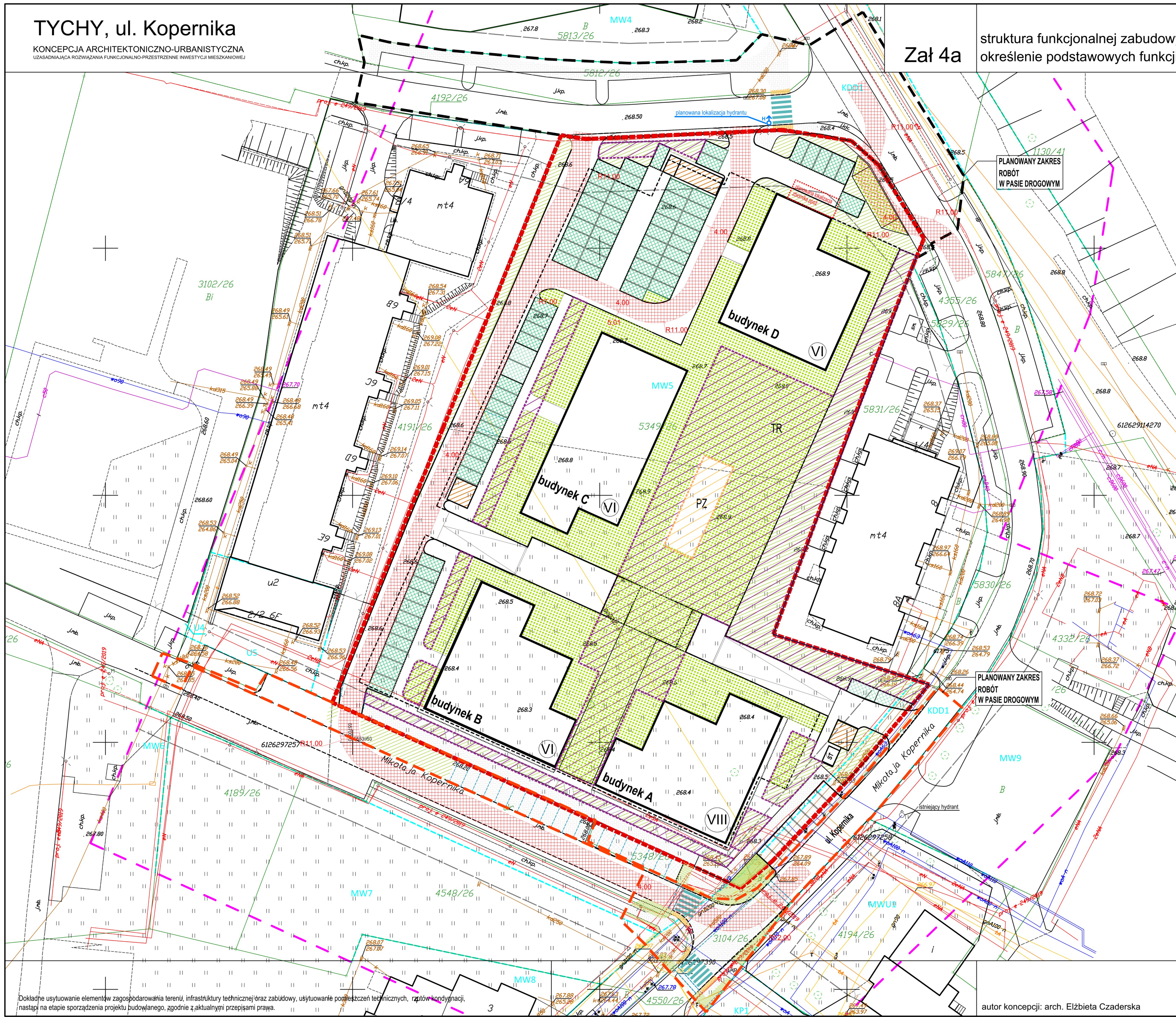
Załącznik nr 2 Planowane zagospodarowanie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 500

TYCHY, ul. Kopernika

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA
UZASADNIAJĄCA ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zał 4a

struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu



LEGENDA

- Granica terenu objętego wnioskiem
- Nr działki objętej wnioskiem
- budynek A
- budynek B
- budynek C
- budynek D
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
- projektowany budynek - proponowany obrys kondygnacji powyżej parteru
- projektowany budynek - proponowany obrys kondygnacji podziemnej
- (VIII) projektowany budynek - liczba kondygnacji nadziemnych
- ST proponowana lokalizacja stacji TRAF0
- planowana lokalizacja wiat śmieciowych, placów gospodarczych, urządzeń i budowli technicznych
- PZ planowana lokalizacja placu zabaw
- TR proponowany obszar ogólnodostępnego, nieogrodzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu
- powierzchnia ogólnodostępnych, nieogrodzonych terenów wypoczynku i rekreacji stanowiąca 50% powierzchni biologicznie czynnej na inwestycji: min.1700m²-maks.2100m²
- powierzchnia ogólnodostępnych, nieogrodzonych terenów zielonych, miejsc rekreacji, wypoczynku wynosi ok. 3000m²
- komunikacja i nawierzchnie
- projektowane jezdnie (ciągi pieszo-jezdne) - kostka brukowa, betonowa
- projektowane chodniki i place wraz z zielenią urządzoną - nawierzchnia utwardzona, geokrata
- 3 2 1 projektowane miejsca postojowe (prostokąty: 2,5x5m oraz 3,6x5m) - geokrata
- proponowana lokalizacja stanowiska do czyszczenia wody - geokrata
- planowany przebieg drogi pożarowej
- projektowana zielen
- powierzchnia biologicznie czynna (100%)
- zieleni urządzonej: powierzchnia przepuszczalna wody opadów (50% powierzchni włączone do bilansu powierzchni biologicznie czynnej)

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, usytuowanie pomiarów technicznych, rzutów kondygnacji, nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

autor koncepcji: arch. Elżbieta Czaderska

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
INBUD Projekt Sp. z o.o.
ul. Piekarska 57
43-300 Bielsko Białe
+48 33 814217 www.inbudbielsko.pl
sekretariat@inbudbielsko.pl

INBUD PROJEKT

INBUD BIELSKO
rok założenia 1989

skala 1:500

Załącznik nr 3 Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej

