

GWP
27.03.2026

RPW/35033/2026-1N

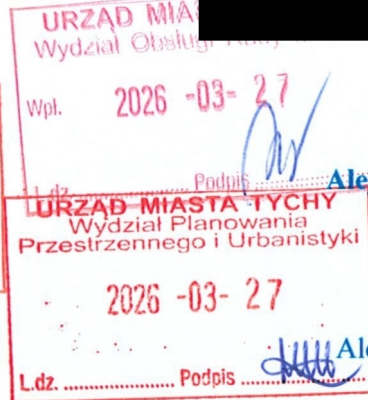


EZD RP UM
Izabela Ciesielska IC (DUA)
Data rejestracji: 2026-03-27
Data wpływu: 2026-03-27

Prezydent Miasta Tychy
3115126 Wojciech Osowski
TYCHY, dnia 23.03.2026

WNIOSKODAWCA
JBS Nieruchomości Sp. z o.o.
Ul. Kolejowa 54
40-606 Katowice
NIP 954-282-65-11
KRS 0000900090

H2 + Ako
2026-03-27
Ellen



RADA MIASTA TYCHY
Aleja Niepodległości 49, 43-100 Tychy
za pośrednictwem
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
Wydział Architektury
Urząd Miasta Tychy
Aleja Niepodległości 49, 43-100 Tychy

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
I / LUB LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**
(zakres wniosku należy opisać oddzielnie dla inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej)

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji dla inwestycji:

I. Inwestycja mieszkaniowa polegająca na:

budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkiem handlowo-usługowym, lokalami usługowymi w jednym z budynków mieszkalnych, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach ewidencyjnych nr: 1618/44, 1812/44, 1814/44, 2097/44, 2098/44, 2678/44, 2680/44, 3826/44, 4580/49, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb Tychy.

II. Inwestycja towarzysząca polegająca na:

przebudowie i rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego, obejmującej elementy dróg publicznych, zjazdy publiczne obsługujące inwestycję, chodniki, ciągi piesze oraz infrastrukturę dla ruchu rowerowego, a także realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenów zieleni, realizowanej na częściach działek ewidencyjnych nr: 4300/49, 4586/44, 4306/26, 1031/17, 1026/44, 1125/44, 1082/44, 1084/44, 1086/44, 1080/44, 885/44, 887/44, 2101/17, 879/44, 3390/44, 1548/44, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb Tychy.

2. Zawartość wniosku zgodnie z art. 7 ust. 7 obowiązującej ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

2.1. Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (potwierdzonej przez zasób geodezyjny) wraz z obszarem oddziaływania (dotyczy załącznika NR 1)

Załącznik nr 1 obejmuje:

- granice terenu inwestycji mieszkaniowej, obejmujące działki ewidencyjne nr 1618/44, 1812/44, 1814/44, 2097/44, 2098/44, 2678/44, 2680/44, 3826/44 oraz 4580/49, oznaczonych nr 1-39
- granice terenu inwestycji towarzyszącej, obejmujące części działek ewidencyjnych nr 4300/49, 4586/44, 4306/26, 1031/17, 1026/44, 1125/44, 1082/44, 1084/44, 1086/44, 1080/44, 885/44, 887/44, 2101/17, 879/44, 3390/44, 1548/44, oznaczonych nr A-Z oraz AA-AS

Obszar oddziaływania inwestycji został wyznaczony na podstawie art. 3 pkt 20 Prawa Budowlanego. Granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem oddziaływania zostały przedstawione na kopii mapy zasadniczej w załączniku nr 1 do wniosku.

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (sumarycznie):

I- Inwestycja mieszkaniowa

- minimalna: 18 116m²
- maksymalna: 20 129m²

II- Inwestycja towarzysząca - nie dotyczy

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

I- Inwestycja mieszkaniowa

- minimalna: 351
- maksymalna: 390

II- Inwestycja towarzysząca - nie dotyczy

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową w ramach:

I- Inwestycja mieszkaniowa

a) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej

Działalność handlowa i usługowa przewidziana jest w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem D1, w formie lokali usługowych wbudowanych w zabudowę mieszkaniową, stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi 310m² (w tym 200m² powierzchni sprzedaży)

b) samodzielny obiekt budowlany

W ramach inwestycji przewidziano realizację samodzielnego obiektu budowlanego o funkcji handlowo-usługowej oznaczonej symbolem U1, funkcjonalnie powiązanej z inwestycją mieszkaniową, zapewniającego obsługę planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów sąsiednich.

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi 2 096 m² (w tym 1800m² powierzchni sprzedaży)

c) Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi ok 12% powierzchni użytkowej mieszkań.

II- Inwestycja towarzysząca

- nie dotyczy

2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

I- Inwestycja mieszkaniowa

a) zagospodarowanie i użytkowanie: istniejące / planowane / zmiany

Teren objęty wnioskiem jest obecnie częściowo zabudowany obiektami kubaturowymi o funkcjach usługowych, mieszkalnych i gospodarczych, które nie są użytkowane, a częściowo niezabudowany, porośnięty zielenią nieurządzoną, z przewagą terenów trawiastych oraz miejscowymi skupiskami drzew.

Dla wszystkich istniejących obiektów kubaturowych uzyskano w odrębnych postępowaniach prawomocne decyzje zezwalające na ich rozbiórkę.

Na terenie inwestycji występuje istniejący ciek wodny o charakterze deszczowym, który zostanie uwzględniony w planowanym zagospodarowaniu terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu, polegającą na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkiem handlowo-usługowym, lokalami usługowymi w jednym z budynków mieszkalnych wraz z obsługą komunikacyjną, drogami wewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu, urządzoną zielenią oraz infrastrukturą techniczną.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana na podstawie istniejącego zjazdu z drogi publicznej – ul. ks. Prałata Eugeniusza Świerzego, z możliwością jego przebudowy i dostosowania do potrzeb projektowanego zagospodarowania. Dodatkowo przewiduje się wykonanie projektowanego zjazdu z ul. Jaśkowickiej, wraz z drobną przebudową tej ulicy w zakresie niezbędnym do obsługi inwestycji, oraz wykonanie dodatkowego zjazdu z ul. ks. Prałata Eugeniusza Świerzego.

b) uzbrojenie: istniejące / planowane / zmiany

Teren objęty wnioskiem jest uzbrojony w istniejące sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz teletechnicznej, zlokalizowane na terenie inwestycji oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

W związku z realizacją planowanej inwestycji przewiduje się przekładki, przebudowę oraz uzupełnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także wykonanie nowych przyłączy do projektowanych obiektów, w zakresie niezbędnym do prawidłowej obsługi planowanej zabudowy.

Szczegółowe warunki techniczne realizacji, przebudowy oraz przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej zostały pozyskane wraz z odpowiednimi warunkami przyłączenia, przebudowy lub zabezpieczenia istniejących sieci z właściwymi gestorami sieci.

II- Inwestycja towarzysząca

a) zagospodarowanie i użytkowanie: istniejące / planowane / zmiany

Na terenie inwestycji towarzyszącej znajdują się m. in.:

- powierzchnie utwardzone oraz drogi, wraz z oznakowaniem pionowym i poziomym,
- przystanek autobusowy,
- infrastruktura techniczna – wodociągowa, sieć ciepłownicza, kanalizacje sanitarna i deszczowa, telekomunikacyjna i elektroenergetyczna,
- drzewa i krzewy.

W ramach inwestycji towarzyszącej zostaną zrealizowane:

- przebudowa ul. Jaśkowickiej oraz ul. ks. Prałata Eugeniusza Świerzego wynikająca z obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji mieszkaniowej.
- budowa ciągów pieszych wzdłuż ul. Jaśkowickiej oraz ul. ks. Prałata Eugeniusza Świerzego,
- zjazd na teren inwestycji mieszkaniowej z ul. Jaśkowickiej oraz ul. ks. Prałata Eugeniusza Świerzego,
- elementy zieleni przyulicznej,
- elementy małej architektury,
- budowa i przebudowa niezbędnej podziemnej infrastruktury technicznej związanej z przebudową drogi oraz budową inwestycji mieszkaniowej.

Szczegółowe rozwiązania techniczne inwestycji towarzyszącej zostaną opracowane oraz zrealizowane zgodnie z warunkami, wytycznymi i uzgodnieniami Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach.

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Planowane zagospodarowanie w/w terenu inwestycji towarzyszącej przedstawia koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca załącznik nr 4.

2.6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu w zakresie:

I – Inwestycja mieszkaniowa:

a) zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej eksploatowanej przez RPWiK w Tychach, zgodnie z:

- Warunkami przyłączeniowymi do sieci wodociągowej z dnia 30.09.2025 r. (nr TS/ER/10358/S.2611239/T/67/5573/2025),

- Warunki techniczne przebudowy uzbrojenia wchodzącego w kolizję z planowaną budową z dnia 12.08.2025r. (nr TS/ER/8342/S.2582390/T/67/4497-2/2025)
 - Uzgodnieniem kolizji i przekładki sieci wodociągowej z dnia 23.02.2024 r. (nr ZTW_Lz/37/2024),
 - Uzgodnieniem dotyczącym nieczynnego wodociągu z dnia 29.10.2025 r. (nr TS/ER/S.2631723/T/66/6534/2025).
- b) odprowadzenia ścieków:
 Ścieki bytowo-gospodarcze z projektowanych budynków będą odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z:
- Warunkami technicznymi przyłączenia do kanalizacji sanitarnej z dnia 18.02.2025 r. (nr KA/PS/609/02/2025).
 - Uzgodnieniem przebudowy kanalizacji sanitarnej Regionalnego Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A. z dnia 05.02.2025 r. (nr KA/PS/443/02/2025),
- c) odprowadzenia wód deszczowych:
 Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych realizowane będzie zgodnie z Warunkami technicznymi odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dnia **26.05.2025 r.** (nr RKO.7012.1.60.2025.MC).
 Wody opadowe z dachów budynków oraz z projektowanych powierzchni utwardzonych (drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, chodniki) będą zagospodarowane:
- na terenie własnym inwestycji,
 - poprzez infiltrację do gruntu – dołów chłonnych,
 - oraz zbiorników retencyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzgodnieniami.
 - Rozwiązanie alternatywne polegające na podłączeniu inwestycji do miejskiej kanalizacji deszczowej jest obecnie przedmiotem uzgodnień z Miastem Tychy. Zlecone przez Urząd Miasta analizy zlewni dla tej części miasta mają zostać zakończone do marca 2026 r. W związku z powyższym możliwe będzie podłączenie inwestycji do kanalizacji deszczowej na dalszym etapie realizacji, potencjalnie w II etapie, w zakresie odprowadzenia wód opadowych po uprzedniej retencji, po upływie kilku godzin.
- d) zaopatrzenia w energię elektryczną:
 Zgodnie z warunkami przyłączeniowymi do sieci TAURON Dystrybucja S.A. dla budynków:
 A1 WP/111821/2025/O11R06 ,
 A2 WP/111825/2025/O11R06,
 A3 WP/111827/2025/O11R06,
 A4 WP/111830/2025/O11R06,
 B1 WP/111833/2025/O11R06,
 C1 WP/111835/2025/O11R06,
 C2 WP/111846/2025/O11R06,
 C3 WP/111853/2025/O11R06,
 D1 WP/111855/2025/O11R06
 U1 WP/111865/2025/O11R06
 wydanyymi w dniach 28–30.10.2025 r.
 i warunkami WP/111800/2025/O11R06 przyłączeniowymi obiektów małej architektury, instalacji hydrologicznych z dnia 30.10.2025 r.
 oraz warunkami WP/111807/2025/O11R06 przyłączeniowymi dla placu budowy z dnia 23.10.2025 r.
- e) zaopatrzenia w gaz:
 Dla projektowanej inwestycji nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz ziemny. Budynki nie będą wyposażone w instalacje gazowe – funkcję źródła ciepła przejmie sieć ciepłownicza oraz instalacje elektryczne
- f) zaopatrzenia w ciepło:
 Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej **PEC TYCHY**, zgodnie z:
- Warunkami podłączenia do sieci ciepłowniczej z dnia 15.10.2025 r., oraz zestawieniem parametrów i bilansu zapotrzebowania na ciepło (nr 2025/0861/IK/LH).

g) inne media:

Przyłączenie do sieci teletechnicznej zgodnie z potwierdzeniem możliwości technicznych z dn. 10.12.2025r.

Wszelkie planowane sieci, przyłącza oraz instalacje zostaną zrealizowane, a ewentualne kolizje istniejących sieci i przyłączy z planowaną zabudową zostaną usunięte zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym na zasadach określonych w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

Szczegółowa i ostateczna lokalizacja przyłączy oraz ich parametry techniczne zostaną określone na etapie sporządzania projektu budowlanego.

II. Inwestycja towarzysząca:

Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej została wstępnie uzgodniona z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach. Zakres inwestycji towarzyszącej obejmuje przebudowę i rozbudowę układu drogowego w ulicach Jaśkowskiej oraz ks. Prałata Eugeniusza Świerzego, wraz z realizacją zjazdów, ciągów pieszych i rowerowych oraz dostosowaniem parametrów geometrycznych drogi do obsługi planowanej inwestycji.

Szczegółowe rozwiązania techniczne, w tym docelowe parametry zjazdów, jezdni, chodników, dróg dla rowerów oraz analiza przejezdności pojazdów miarodajnych, zostaną dopracowane i uzgodnione z właściwymi jednostkami organizacyjnymi Miasta Tychy na etapie realizacji inwestycji towarzyszącej oraz przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Budowa nowych sieci i przyłączy (z infrastrukturą towarzyszącą) obsługujących teren inwestycji towarzyszącej będzie przedmiotem osobnego opracowania i decyzji administracyjnej lub zgłoszenia na podstawie zgodnie z warunków, wytycznych i uzgodnieniem z Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach.

2.7. Charakterystyka inwestycji (**potwierdzona załączonymi do wniosku uzgodnieniami** odnośnie zapewnienia dostawy mediów lub warunki techniczne podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej) obejmująca:

I. Inwestycja mieszkaniowa

1) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

a) zapotrzebowanie na wodę:

156m³/dobę.

b) zapotrzebowanie na energię elektryczną:

Dla budynków A1, A2, A3, A4, B1, C1, C2, C3, D1, U1 oraz placu budowy, obiektów małej architektury i instalacji hydrologicznych łączne zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi 3077,6 kW.

c) odprowadzenie ścieków lub oczyszczenie ścieków:

156m³/dobę.

d) odprowadzanie wód opadowych :

515 dm³/s

e) zapotrzebowanie na gaz:

Nie dotyczy – dla inwestycji nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz ziemny.

f) zapotrzebowanie w ciepło:

Zapotrzebowanie na ciepło dla budynków A1, A2, A3, A4, B1, C1, C2, C3, D1 oraz U1 wynosi 1888,6 kW.

Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej PEC Tychy.

g) sposób zagospodarowania odpadów :

Odpady socjalno-bytowe będą gromadzone w miejscach do tego przeznaczonych na terenie inwestycji oraz regularnie wywożone na zasadach obowiązujących w gminie,

h) inne media:

Przewiduje się dostęp do sieci teletechnicznej, zgodnie z potwierdzonymi możliwościami technicznymi,

i) liczba miejsc postojowych:

- na lokal mieszkalny oraz sumarycznie dla całej inwestycji:

Na lokal mieszkalny – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego.

Sumarycznie dla całej inwestycji w zależności od przyjętej liczby mieszkań (min. 351 – max. 390) liczba miejsc postojowych wynosi od 526 do 585, przy czym łączna projektowana liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji wynosi 642,

- na budynek mieszkalny jednorodzinny:

Nie dotyczy,

- na każde rozpoczęte 100m² pow. całkowitej/użytkowej części budynku (stanowiącego inwestycję mieszkaniową) przeznaczonej na działalność handlową lub usługową:

Nie mniej niż 5 MP / 100m² powierzchni usługowej oraz 2 MP / 100m² powierzchni handlowej,

- na każde rozpoczęte 100m² pow. całkowitej/użytkowej budynku usługowego (stanowiącego inwestycję towarzyszącą):

Nie dotyczy.

II. Inwestycja towarzysząca

Budowa, przebudowa oraz rozbudowa sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obsługujących teren inwestycji towarzyszącej, będzie przedmiotem odrębnych opracowań projektowych oraz odrębnych postępowań administracyjnych, realizowanych w trybie decyzji administracyjnej lub zgłoszenia robót budowlanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zakres, parametry techniczne oraz sposób realizacji inwestycji towarzyszącej zostaną opracowane i uzgodnione zgodnie z warunkami, wytycznymi oraz uzgodnieniami Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach, a także właściwych gestorów sieci infrastruktury technicznej.

Realizacja inwestycji towarzyszącej będzie prowadzona w sposób zapewniający prawidłową obsługę komunikacyjną i techniczną inwestycji mieszkaniowej oraz zgodność z obowiązującymi przepisami, standardami technicznymi i bezpieczeństwa ruchu.

- 2) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej:

I. Inwestycja mieszkaniowa

- a) opis planowanego sposobu zagospodarowania terenu

Na terenie objętym wnioskiem planuje się realizację zespołu zabudowy obejmującego budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek handlowo-usługowy, a także lokale usługowe zlokalizowane w jednym z budynków mieszkalnych. Inwestycja obejmuje ponadto garaże podziemne, układ komunikacji wewnętrznej, niezbędną infrastrukturę techniczną oraz zagospodarowanie terenu, w tym tereny zieleni urządzonej, przestrzenie rekreacyjne oraz elementy małej architektury.

Teren inwestycji podzielony jest funkcjonalnie ciekim wodnym stanowiącym element systemu odprowadzenia wód opadowych.

W północnej części terenu, zlokalizowanej po północnej stronie cieków wodnych planuje się realizację dwóch podpiwniczonych budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej o trzech kondygnacjach nadziemnych oraz handlowo-usługowej o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z garażami podziemnymi. Obsługa komunikacyjna tej części terenu odbywać się będzie poprzez zjazd z ul. ks. Prałata Eugeniusza Świerzego w północno-wschodnim narożniku terenu inwestycji oraz od ul. Jaśkowskiej od północy.

W południowej części terenu, położonej na południe od cieków wodnych, planuje się realizację ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym:

- dwóch budynków ośmiokondygnacyjnych,
- jednego budynku siedmiokondygnacyjnego,
- jednego budynku czterokondygnacyjnego,
- czterech budynków pięciokondygnacyjnych,

wszystkich z garażami podziemnymi.

Obsługa komunikacyjna tej części terenu odbywać się będzie z ul. ks. Prałata Eugeniusza Świerzego, z zapewnieniem dodatkowego dojazdu technicznego, w tym dojazdu dla służb ratowniczych, projektowanego w południowej części terenu inwestycji.

Na etapie koncepcji inwestycji przewiduje się możliwość funkcjonalnego połączenia północnej i południowej części terenu inwestycji, rozdzielonych ciekim wodnym, poprzez realizację przejazdu w formie obiektu mostowego lub przejazdu zarurowanego. Ostateczne rozwiązanie techniczne w tym zakresie zostanie określone na etapie opracowania projektu budowlanego, po realizacji przez Miasto Tychy analizy dotyczącej zlewni Potoku Żwakowskiego oraz z uwzględnieniem obowiązujących warunków hydrologicznych.

Miejsca postojowe naziemne zaplanowano wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacji kołowej oraz w wyznaczonych zatokach parkingowych. Uzupełnienie układu komunikacyjnego stanowić będzie system ciągów pieszych, pieszo-jezdnych oraz dojść do budynków.

W ramach projektu zapewniono wymaganą powierzchnię ogólnodostępną, obejmującą tereny zieleni urządzonej, przestrzenie rekreacyjne oraz ciągi piesze o charakterze parkowym. Teren ten zaprojektowano jako integralny element układu urbanistycznego osiedla, zapewniający rzeczywistą dostępność. W ramach inwestycji zapewniono wymagany zakres takich terenów, które zostały jednoznacznie wskazane oraz oznaczone w części graficznej opracowania – załącznik nr 4 „Koncepcja PZT – ogólnodostępne tereny rekreacji i wypoczynku”.

Przyjęte rozwiązanie obejmuje w szczególności:

1. Teren rekreacji i wypoczynku obejmujący plac zabaw, zbiornik wodny oraz elementy małej architektury,
2. Strefy wypoczynku mieszkańców z zielenią urządzoną,
3. Ciągi piesze o funkcji spacerowej z zielenią towarzyszącą,
4. Strefy rekreacji czynnej i biernej, w tym urządzenia fitness,
- 5,6. Ogólnodostępne tereny rekreacyjne o charakterze naturalnym,
7. Ogólnodostępne tereny rekreacyjne z elementami małej architektury.

Pozostała część terenu zostanie zagospodarowana jako zieleń urządzona, obejmująca zarówno strefy wspólnego użytkowania dostępne dla mieszkańców, jak i ogródki rekreacyjne przynależne do mieszkań zlokalizowanych na parterach, stanowiące integralny element zagospodarowania zieleni w obrębie zespołu zabudowy.

b) charakterystyka zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

Projektowana zabudowa ma charakter zespołu budynków wielorodzinnych o zróżnicowanej wysokości, ukształtowanych w sposób nawiązujący do istniejącej i realizowanej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Układ urbanistyczny inwestycji zakłada czytelny podział funkcjonalny, racjonalne wykorzystanie terenu oraz zachowanie ciągłości przestrzeni publicznych i półpublicznych.

W budynkach mieszkalnych przewiduje się lokale mieszkalne zlokalizowane na wszystkich kondygnacjach nadziemnych, natomiast w parterze budynku oznaczonego D1 zaprojektowano lokale usługowe, dostępne bezpośrednio z przestrzeni publicznych i ciągów pieszych. Budynek oznaczony symbolem U1 pełni funkcję samodzielnego obiektu usługowo-handlowego.

Pod wszystkimi budynkami przewiduje się realizację garaży podziemnych, zapewniających obsługę parkingową inwestycji. Garaże dostępne będą poprzez rampy zjazdowe zlokalizowane w obrębie wewnętrznego układu komunikacyjnego.

Zabudowa projektowana jest jako spójna kompozycyjnie, z zastosowaniem nowoczesnych rozwiązań architektonicznych, przy jednoczesnym zachowaniu skali i proporcji odpowiadającej charakterowi otoczenia. Projektowane wnętrza urbanistyczne pełnić będą funkcję półpublicznych przestrzeni integracyjnych i rekreacyjnych, wyposażonych w zieleń

urządzoną, elementy małej architektury oraz ciągi piesze zapewniające dostępność dla osób z niepełnosprawnościami.

c) charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji 31 025 m²

w tym:

- powierzchnia zabudowy:

min. 5 944 m², tj. ok. 19,2% nie więcej niż 7 264 m², tj. ok. 23,4%

(przy czym projektowana powierzchnia zabudowy wynosi ok. 6 604 m², tj. ok. 21% powierzchni terenu inwestycji)

- powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie):

min. 12 206 m², tj. ok. 39,3% powierzchni terenu inwestycji, nie więcej niż 14 918

m², tj. ok. 48,1% powierzchni terenu inwestycji

- powierzchnia biologicznie czynna:

nie mniej niż 9 307 m², tj. 30% powierzchni terenu inwestycji nie więcej niż 10 858 m², tj. 35% powierzchni terenu inwestycji

- długość i szerokość zabudowy

Szerokość (elewacji frontowej):

Bud. A1: 34,0 m

Bud. A2: 34,0 m

Bud. A3: 34,0 m

Bud. A4: 34,0 m

Bud. B1: 34,0 m

Bud. C1: 34,0 m

Bud. C2: 40,0 m

Bud. C3: 40,0 m

Bud. D1: 33,0 m

Bud. U1: 59,9 m

Długość:

Bud. A1: 17,9 m

Bud. A2: 17,9 m

Bud. A3: 17,9 m

Bud. A4: 17,9 m

Bud. B1: 17,9 m

Bud. C1: 17,9 m

Bud. C2: 17,9 m

Bud. C3: 17,9 m

Bud. D1: 17,9 m

Bud. U1: 24,5 m

szerokość: min. 29,7 m – max. 65,9m ,

długość: min. 16,1 m – max. 27 m

- wysokość zabudowy

- Bud. A1: 16,0 m

- Bud. A2: 16,0 m

- Bud. A3: 16,0 m

- Bud. A4: 16,0 m

- Bud. B1: 13,0 m

- Bud. C1: 25,3 m

- Bud. C2: 25,3 m

- Bud. C3: 22,0 m

- Bud. D1: 10,6 m

- Bud. U1: 8,4 m

min. 6,0 m, nie więcej niż 27,00m

- liczba kondygnacji nadziemnych

- Bud. A1: 5

- Bud. A2: 5

- Bud. A3: 5

- Bud. A4: 5

- Bud. B1: 4

- Bud. C1: 8

- Bud. C2: 8

- Bud. C3: 7

- Bud. D1: 3
- Bud. U1: 2

min. **1**, nie więcej niż **8**

- wskaźnik intensywności zabudowy
min. **0,9**, nie więcej niż **1,5**
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych
dach płaski, ze spadkiem technologicznym od. 0° do 12° (umożliwiającym odprowadzenie wody do wpustów)
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych)
nie więcej niż **1800 m²**

II. Inwestycja towarzysząca

Parametry i rozwiązania inwestycji towarzyszącej przedstawiono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – **załącznik nr 4 oraz na załączniku nr 16**. Zakres, parametry techniczne oraz sposób realizacji inwestycji towarzyszącej zostaną opracowane i uzgodnione zgodnie z warunkami, wytycznymi oraz uzgodnieniami Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach, a także właściwych gestorów sieci infrastruktury technicznej.

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	7 323 m²	100%
Powierzchnia zabudowy	0 m²	0%
- powierzchnia utwardzona (liczona w 100%) - chodniki	771 m ²	
- powierzchnia utwardzona komunikacji kołowej - drogi rowerowe asfaltowe	435 m ²	
- powierzchnia utwardzona komunikacji kołowej - drogi	3 323 m ²	
- powierzchnia utwardzona - wyniesienia z kostki brukowej	155 m ²	
- powierzchnia utwardzona - parkingi	49 m ²	
Powierzchnia utwardzona - całość	4 733 m²	64,6%
- powierzchnia biologicznie czynna (zieleni)	2 588 m ²	
- powierzchnia biologicznie czynna (ciek wodny)	2 m ²	
Powierzchnia biologicznie czynna - całość	2 590 m²	35,4%

Charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej (w tym przedstawiona na mapie) powinna zostać przedstawiona w załączniku NR 4.

a) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w *nawiązaniu do 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 oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*):

Planowana inwestycja polega na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku handlowo-usługowego oraz lokali usługowych w jednym z budynków mieszkalnych. Przedsięwzięcie obejmuje również wykonanie garaży podziemnych, zagospodarowanie terenu, układu komunikacyjnego, niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej

Powierzchnia komunikacji kołowej, w tym dróg wewnętrznych, miejsc postojowych naziemnych i garaży podziemnych, przekracza 0,5 ha, w związku z czym przedsięwzięcie zostało objęte postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Postępowanie to zakończyło się wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Planowana inwestycja nie będzie powodować ponadnormatywnej emisji hałasu ani zanieczyszczeń do powietrza. Projektowana zabudowa będzie zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej, co eliminuje emisję zanieczyszczeń gazowych wynikających z indywidualnych źródeł ciepła. W celu poprawy warunków mikroklimatycznych i akustycznych przewiduje się realizację zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej.

Gospodarka wodno-ściekowa zostanie zrealizowana zgodnie z warunkami technicznymi gestorów sieci. Ścieki bytowo-gospodarcze będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni utwardzonych będą zagospodarowywane w granicach terenu inwestycji, z wykorzystaniem urządzeń retencyjnych oraz rozwiązań umożliwiających infiltrację i spowolnienie odpływu, z uwzględnieniem istniejącego cieku wód deszczowych przebiegającego przez teren inwestycji.

Odpady powstające w trakcie eksploatacji obiektów, w szczególności odpady socjalno-bytowe, będą gromadzone w wyznaczonych i przystosowanych do tego miejscach na terenie inwestycji, a następnie przekazywane odbiorcom uprawnionym na zasadach obowiązujących w gminie.

Realizacja inwestycji nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska gruntowo-wodnego ani nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, przy zachowaniu warunków określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz obowiązujących przepisach prawa.

2.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

I- Inwestycja mieszkaniowa

- 1) nr działki **1618/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 2) nr działki **1812/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 3) nr działki **1814/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 4) nr działki **2097/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 5) nr działki **2098/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 6) nr działki **2678/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00036269/4
- 7) nr działki **2680/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00036269/4
- 8) nr działki **3826/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00070504/4
- 9) nr działki **4580/49** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4

II- Inwestycja towarzysząca

- 1) nr działki **4300/49** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00003932/3
- 2) nr działki **4586/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00003932/3
- 3) nr działki **4306/26** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00003932/3
- 4) nr działki **1031/17** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00003932/3
- 5) nr działki **1026/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00002292/7
- 6) nr działki **1125/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00002292/7
- 7) nr działki **1082/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00002292/7
- 8) nr działki **1084/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00050604/9
- 9) nr działki **1086/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00002292/7
- 10) nr działki **1080/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00006591/1
- 11) nr działki **885/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00050604/9
- 12) nr działki **887/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00006591/1
- 13) nr działki **2101/17** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00013779/5
- 14) nr działki **879/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00029639/7
- 15) nr działki **3390/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00007949/3
- 16) nr działki **1548/44** obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00050604/9

2.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*:

Nie dotyczy. Inwestycja mieszkaniowa ani inwestycja towarzysząca nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę miałaby wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona*:

Nie dotyczy. Inwestycja mieszkaniowa ani inwestycja towarzysząca nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę miałaby wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.

2.11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: **ROZSZERZENIE I DOPRECYZOWANIE W ZAŁĄCZNIKU NR 13,13A,13B i 17.**

I- Inwestycja mieszkaniowa

Analiza zgodności inwestycji z **Uchwałą nr XII/174/15 Rady Miasta Tychy z dnia 25 czerwca 2015 r.** MPZP dla obszaru w rejonie ul. Jaśkowieckiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach – etap II:

a) Ustalone przeznaczenie terenu

Tereny 2MW i 10MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Na terenach oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 2MW i 10MW obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz lokalami usługowymi w parterach wybranych budynków jako funkcją uzupełniającą.

Projektowana funkcja pozostaje zgodna z ustaleniami planu miejscowego.

Teren 1MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Część terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 1MU, przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Projekt zakłada realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej z lokalami usługowymi zlokalizowanymi w parterach budynków oraz garażami podziemnymi.

Planowane zagospodarowanie terenu pozostaje zgodne z ustalonym przeznaczeniem planistycznym.

Teren 3U – teren zabudowy usługowej

Na terenie oznaczonym symbolem 3U planuje się realizację samodzielnego budynku usługowo-handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Projektowane zagospodarowanie pozostaje zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu określonym w planie miejscowym.

Tereny 1Z i 2Z – tereny zieleni

Fragmenty terenu inwestycji położone na obszarach oznaczonych symbolami 1Z i 2Z przeznaczone są w planie miejscowym pod tereny zieleni. W ramach inwestycji przewiduje się na tych terenach realizację zieleni urządzonej, terenów rekreacyjnych, placu zabaw, ciągów pieszych oraz elementów małej architektury, a także lokalizację fragmentu obiektu kubaturowego, funkcjonalnie i przestrzennie podporządkowanego funkcji zieleni urządzonej i rekreacyjnej, stanowiącej uzupełnienie programu funkcjonalnego tego terenu, co wynika z przyjętego układu urbanistycznego oraz konieczności funkcjonalnego powiązania zabudowy z terenami zieleni.

Planowane zagospodarowanie nie uwzględnia w pełni funkcji terenów zieleni określonej w planie miejscowym, co stanowi odstępstwo od ustaleń planu.

b) Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Powierzchnia zabudowy

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów MW i MU maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 35%,
- dla terenów 3U maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40%,
- dla terenów 1Z maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 2%.

Projektowana powierzchnia zabudowy dla całego obszaru inwestycji wynosi około 21% powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Dla obszarów zlokalizowanych na terenach MW, MU i U wskaźnik ten wynosi około 22% i pozostaje zgodny z ustaleniami planu miejscowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem 1Z powierzchnia zabudowy wynosi około 7%, co stanowi brak zgodności z ustaleniami planu miejscowego

Wysokość zabudowy

Plan miejscowy dopuszcza realizację zabudowy o wysokości od 10,0 m do 22,0 m, a w wyznaczonych obszarach dopuszcza się wysokość do 27,0 m, w tym dla budynków usługowych do 22,0 m.

Projekt przewiduje obiekty o wysokości od 6,0 m do 27,0 m. W związku z powyższym projektowana wysokość zabudowy nie jest w pełni zgodna z ustaleniami planu miejscowego.

Wskaźnik intensywności zabudowy wszystkich kondygnacji

Dla terenów objętych inwestycją plan miejscowy określa maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy części nadziemnej w przedziale do 1,5, natomiast dla terenów zieleni (1Z) maksymalny wskaźnik intensywności wynosi 0,04.

Projekt zakłada wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,40, natomiast na obszarze 1Z projektowany wskaźnik wynosi około 0,07.

Projektowany wskaźnik intensywności zabudowy nie jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego w odniesieniu do terenów zieleni.

Kąty dachów

Zgodnie z MPZP dla terenów MW i MU wymagane są dachy o nachyleniu 30–42°, a dla terenu 3U dachy o nachyleniu 15–35°.

Projekt przewiduje dachy płaskie o nachyleniu od 0 do 12%, co stanowi brak zgodności z ustaleniami MPZP.

Powierzchnia biologicznie czynna

Plan miejscowy wymaga zapewnienia udziału powierzchni biologicznie czynnej w przedziałach 35%–45%–90%, w zależności od przeznaczenia terenu.

Projekt przewiduje powierzchnię biologicznie czynną na poziomie od 30 % do 35% powierzchni terenu inwestycji.

Projektowana inwestycja nie spełnia w pełni wymagań planu miejscowego w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźnik miejsc postojowych

Plan miejscowy wymaga zapewnienia:

- minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
- minimum 1 miejsca postojowego na 50 m² powierzchni sprzedaży,
- minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu ciężarowego,

- minimum 1 miejsca postojowego na 3 stanowiska pracy,
- minimum 1 miejsca postojowego na 20 m² powierzchni użytkowej usługowej.

Projekt przewiduje realizację 642 miejsc postojowych, co spełnia wymagane wskaźniki planistyczne. Dodatkowo 1 miejsce postojowe dla sam. ciężarowych typu TIR

Wskaźnik miejsc postojowych pozostaje zgodny z ustaleniami planu miejscowego.

ZAKRES ZBIEŻNOŚCI I ROZBIEŻNOŚCI POMIĘDZY PLANOWANĄ INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ A USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEDSTAWIONO W ZAŁĄCZNIKU NR 4 ORAZ NA ZAŁĄCZNIKU NR 13,13A,13B i 17.

II- Inwestycja towarzysząca

Charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej, w tym parametry układu komunikacyjnego i zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej, została przedstawiona na rysunku stanowiącym **załącznik nr 4 (KONCPEKJA PZT + ZAŁĄCZNIK NR 16)**.

Szczegółowe rozwiązania techniczne, w tym geometria układu drogowego, promienie skrętu, konstrukcja nawierzchni oraz docelowa organizacja ruchu, zostaną opracowane i uzgodnione na etapie projektu budowlanego oraz właściwych postępowań administracyjnych.

2.12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego: **ROZSZERZENIE I DOPRECYZOWANIE W ZAŁĄCZNIKU NR 14,14A,14B**

I- Inwestycja mieszkaniowa

Teren objęty wnioskiem, położony przy ul. ks. Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach, zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy*, uchwalonym uchwałą Nr IX/154/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025 r., znajduje się:

- w przeważającej części na obszarach oznaczonych symbolem MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- częściowo na obszarach oznaczonych symbolem MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej.

Obszar MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Zgodnie z ustaleniami Studium (część III, § 3):

- podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenów MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dopuszcza się m.in. usługi społeczne, handel detaliczny, usługi konsumpcyjne, zabudowę mieszkaniowo-usługową, parkingi i garaże.

Planowana inwestycja zakłada realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz lokalami usługowymi jako funkcją uzupełniającą, co pozostaje w pełnej zgodności z kierunkami przeznaczenia terenu określonymi w Studium.

– brak sprzeczności ze Studium

- max wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1-0,25

projektuje się powierzchnię zabudowy 4 803 m² (+/- 10%), co powoduje uzyskanie w/w wskaźnika na poziomie: 0,18-0,22

– brak sprzeczności ze Studium

- max. wysokość zabudowy: 3-12 kondygnacji

projektuje się zabudowę o wysokości 4-8 kondygnacji

– brak sprzeczności ze Studium

- min. pow. biologicznie czynna: 45% (35%: wskaźnik dopuszczony wyjątkowo pod warunkiem nieprzekroczenia wartości wskaźników ogółem dla obszaru wydzielonego na rysunku studium, uwzględniając istniejące zagospodarowanie)

projektuje się powierzchnię biologicznie czynną o wartości ok. 9250 m² (+/- 10%) co daje wskaźnik min. 35% na działkach.

Po uwzględnieniu docelowego zagospodarowania w granicach objętych wnioskiem i istniejącego zagospodarowania pozostałych terenów, w obszarze wydzielonej jednostki MW Studium o powierzchni ok. 13,0 ha powierzchnie biologicznie czynne wynoszą ok. 7,6 ha, co daje wskaźnik na poziomie 60%, a więc więcej niż minimalny wymagany (min. 35%)

– **brak sprzeczności ze Studium**

- max. wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-1,5 (zgodnie z częścią B.II ustalenia ogólne pkt 8.2 Studium: wartości parametrów i wskaźników podane w studium dotyczą nadziemnych części budynków; jeżeli miejscowy plan dopuści realizację kondygnacji podziemnych, wskaźniki powinny być odpowiednio zwiększone; na poziomie studium nie wprowadza się ograniczeń w zakresie możliwości realizacji kondygnacji podziemnych);

projektuje się - powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych ok. 28 508 m² (+/- 10%), co daje wskaźnik na poziomie: 1,07 - 1,30

– **brak sprzeczności ze Studium**

Obszar MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa niska

Zgodnie z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* dla obszarów oznaczonych symbolem MU:

- podstawowym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- dopuszczalne są m.in. usługi, handel detaliczny, parkingi i garaże oraz place publiczne.

Projekt przewiduje realizację budynku handlowo-usługowego z wbudowanym garażem podziemnym, funkcjonalnie powiązanego z zespołem zabudowy mieszkaniowej, co pozostaje zgodne z kierunkami przeznaczenia terenu określonymi w Studium.

– **brak sprzeczności ze Studium**

- max wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,05-0,45

projektuje się powierzchnię zabudowy 1 801 m² (+/- 10%), co powoduje uzyskanie w/w wskaźnika na poziomie: 0,23-0,28

– **brak sprzeczności ze Studium**

- max. wysokość zabudowy: 1-3 kondygnacji

projektuje się zabudowę o wysokości 1-3 kondygnacji

– **brak sprzeczności ze Studium**

- min. pow. biologicznie czynna: 30% (20%: wskaźnik dopuszczony wyjątkowo pod warunkiem nieprzekroczenia wartości wskaźników ogółem dla obszaru wydzielonego na rysunku studium, uwzględniając istniejące zagospodarowanie)

projektuje się powierzchnię biologicznie czynną o wartości ok. 1520 m² (+/- 10%) co daje wskaźnik min. 20% na działkach. Po uwzględnieniu docelowego zagospodarowania w granicach objętych wnioskiem i istniejącego zagospodarowania pozostałych terenów, w obszarze wydzielonej jednostki MU Studium o powierzchni ok. 4,9 ha powierzchnie biologicznie czynne wynoszą ok. 3,3 ha, co daje wskaźnik na poziomie 68%, a więc więcej niż minimalny wymagany (min. 20%).

– **brak sprzeczności ze Studium**

- max. wskaźnik intensywności zabudowy 0,05-0,7

Zgodnie z częścią B.II ustalenia ogólne pkt 8.2 Studium: wartości parametrów i wskaźników podane w studium dotyczą nadziemnych części budynków; jeżeli miejscowy plan dopuści realizację kondygnacji podziemnych, wskaźniki powinny być odpowiednio zwiększone; na poziomie studium nie wprowadza się ograniczeń w zakresie możliwości realizacji kondygnacji podziemnych);

Projektuje się - powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych :

4 191 m² (+/- 10%), co daje wskaźnik na poziomie: 0,54 - 0,66

– **brak sprzeczności ze Studium**

II- Inwestycja towarzysząca

Teren objęty wnioskiem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy I Uchwała nr IX/154/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025r. znajduje się na terenach oznaczonych symbolem KDZ - obszar dróg i placów o klasie zbiorczej oraz U-obszary usługowe.

Studium Miasta Tychy w ramach Kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów – Ustalenia ogólne (s. 105 Studium) przewiduje, że „we wszystkich obszarach dopuszczalne kierunki przeznaczenia obejmują - zależnie od potrzeb: a) drogi publiczne lokalne i dojazdowe, b)drogi wewnętrzne, g) ścieżki piesze i rowerowe(„.)”.

– **brak sprzeczności ze Studium**

2.13. Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w zakresie:

a) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej

Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Jaśkowickiej oraz ul.Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego, poprzez istniejące oraz projektowane zjazdy publiczne.

Układ komunikacyjny zapewnia obsługę komunikacyjną wszystkich projektowanych budynków, w tym dostęp dla pojazdów uprzywilejowanych.

Dostęp do drogi publicznej spełnia wymagania art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy.
(zgodnie z załącznikiem nr 4)

b) zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Planowana inwestycja posiada zapewniony dostęp do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia oraz uzgodnieniami gestorów sieci.

Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych odpowiada prognozowanemu zapotrzebowaniu wynikającemu z planowanej funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Spełniony jest standard określony w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy.

c) zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci elektroenergetycznej

Dla planowanej inwestycji uzyskano warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej eksploatowanej przez TAURON Dystrybucja S.A., obejmujące wszystkie projektowane budynki, obiekty małej architektury i instalacje hydrologiczne oraz zapotrzebowanie placu budowy.

Zapewniona moc przyłączeniowa w pełni pokrywa zapotrzebowanie energetyczne inwestycji.
Spełniony zostaje standard, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy.

d) odległości od przystanku komunikacyjnego:

Teren inwestycji znajduje się w odległości nie większej niż 250 m od przystanków komunikacji zbiorowej, zapewniających obsługę transportem publicznym.

Spełniony standard określony w art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy.

e) odległości od szkoły podstawowej:

W promieniu nie większym niż 750 m od granic terenu inwestycji znajdują się co najmniej dwie szkoły podstawowe, umożliwiające realizację obowiązku szkolnego dla dzieci zamieszkujących planowaną inwestycję.

Spełniony standard określony w art. 17 ust. 2 pkt 2a ustawy.

f) odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu i wymaganego wskaźnika

powierzchni tych terenów:

W promieniu do 750 m od terenu inwestycji zlokalizowane są urządzone tereny wypoczynku, rekreacji lub sportu, o łącznej powierzchni spełniającej wymogi ustawy, zapewniającej dostępność nie mniejszą niż 4 m² powierzchni rekreacyjnej na 1 mieszkańca.

Spełniony standard, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy.

- g) zaświadczenie prezydenta – Spełnienie standardów, o których mowa w rozdziale 3 ustawy, zostało potwierdzone zaświadczeniem Prezydenta Miasta Tychy, stanowiącym załącznik nr 3 do wniosku.

Wykazanie spełnienia standardów dotyczących odległości (lit. d, e, f, g) należy przedstawić w formie graficznej.

Wykazanie spełnienia standardów, o których mowa (lit. d, e, f, g), przedstawiono w formie graficznej w załączniku nr 2 oraz nr 3.

3. INNE – INFORMACJE DODATKOWE

3.1 Etapowanie realizacji inwestycji

Realizacja planowanej inwestycji wymaga etapowania ze względu na jej skalę, zakres rzeczowy oraz konieczność zapewnienia ciągłości funkcjonowania układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

I. Inwestycja mieszkaniowa

Inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie w pięciu etapach, oznaczonych jako ETAP I, ETAP II, ETAP III, ETAP IV oraz ETAP V.

Każdy z etapów obejmować będzie realizację budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkiem handlowo-usługowym, lokalami usługowymi w jednym z budynków mieszkalnych, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, a także obsługą komunikacyjną w zakresie umożliwiającym samodzielne i bezpieczne użytkowanie oddawanych do użytkowania obiektów.

II. Inwestycja towarzysząca

Inwestycja towarzysząca realizowana będzie w etapach IA-VA, prowadzonym równolegle z realizacją etapów I–V inwestycji mieszkaniowej, w zakresie niezbędnym do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz spełnienia lokalnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych etapów inwestycji.

Zakres oraz harmonogram realizacji inwestycji towarzyszącej zostaną skoordynowane z realizacją poszczególnych etapów inwestycji, w sposób zapewniający zachowanie ciągłości układu komunikacyjnego oraz możliwość etapowego oddawania do użytkowania budynków.

Etapowanie realizacji inwestycji zostało przedstawione w formie graficznej w załączniku nr 4 do niniejszego wniosku.

3.2 Warunki ochrony przeciwpożarowej

Rozwiązania w zakresie ochrony przeciwpożarowej przyjęto na etapie koncepcji, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Warunki ochrony przeciwpożarowej przedstawiono w załączniku nr 12.8 do niniejszego wniosku.

Przedstawione rozwiązania mają charakter koncepcyjny. Szczegółowe rozwiązania techniczne zostaną doprecyzowane na etapie projektu budowlanego.

4. ZAŁĄCZNIKI do wniosku zgodnie z art. 7 ust. 7 i 8 obowiązującej ustawy o ułatwieniu w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - w 2 egzemplarzach + płyta CD:

ZAŁĄCZNIK NR 1 Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej - **potwierdzonej przez zasób geodezyjny**).

ZAŁĄCZNIK NR 2 Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy), w szczególności: opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, przy czym odległości liczone od granicy terenu inwestycji długością drogi dojścia, rozumianą jako chodnik lub ciąg pieszo – jezdny, do którego ma być zapewniony dostęp.

ZAŁĄCZNIK NR 3 Zaświadczenie Prezydenta Miasta o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej i zapewnieniu wychowania przedszkolnego.

ZAŁĄCZNIK NR 4 Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zawiera w szczególności informacje w zakresie:

- a) struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
- b) układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej
- c) przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
- d) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
- e) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
- f) wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

ZAŁĄCZNIK NR 4.1 Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną spełnia warunki, o których mowa w art. 5 obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **lub** jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień – potwierdzonego za zgodność z oryginałem).

ZAŁĄCZNIK NR 5 Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

ZAŁĄCZNIK NR 6 Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ww. ustawy.
Nie jest wymagane dla niniejszej inwestycji.

ZAŁĄCZNIK NR 7 Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z obowiązującą ustawą 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.

ZAŁĄCZNIK NR 8 Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących o ile zostało zawarte.

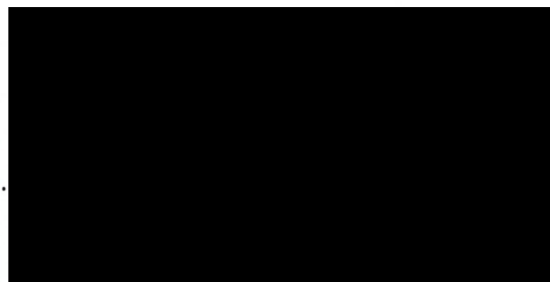
Nie jest wymagane dla niniejszej inwestycji.

ZAŁĄCZNIK 9 Pełnomocnictwo - w przypadku ustanowienia pełnomocnika (oryginał lub urzędowo poświadczony odpis) wraz z dowodem uiszczenia stosownej opłaty.

ZAŁĄCZNIK 10 Wnioski i pisma o zapewnieniu dostaw i odbiorze mediów.

ZAŁĄCZNIK 11 Wyliczenie ilości mieszkańców.

.....



Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych informuję – zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej w skrócie „RODO”, iż:

I ADMINISTRATOR DANYCH

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Miasta Tychy z siedzibą w Urzędzie Miasta w Tychach, al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy.

II INSPEKTOR OCHRONY DANYCH

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach związanych z ochroną danych osobowych, w następujący sposób:

- 1) pod adresem poczty elektronicznej: iod@umtychy.pl;
- 2) pisemnie na adres siedziby Administratora.

III PODSTAWA PRAWNA I CELE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

1. Przetwarzanie Pani/Pana danych odbywa się w związku z realizacją zadań własnych bądź zleconych określonych przepisami prawa, w szczególności w art. 7 i 8 ustawy o samorządzie gminnym lub art. 4, 4a i 5 ustawy o samorządzie powiatowym, w celu realizacji przysługujących uprawnień, bądź spełnienia przez Urząd Miasta Tychy obowiązków określonych tymi przepisami prawa albo jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej.
2. Przetwarzanie może być również niezbędne do celu wykonania umowy, której Pan/Pani jest stroną lub do podjęcia działań, na Pani/Pana żądanie, przed zawarciem umowy.
3. Mogą również wystąpić przypadki, w których zostanie Pan/Pani poproszony/a o wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych w określonym celu i zakresie.

IV ODBIORCY DANYCH OSOBOWYCH

Dane nie będą przekazywane innym podmiotom, z wyjątkiem podmiotów uprawnionych do ich przetwarzania na podstawie przepisów prawa oraz podmiotów świadczących asystę i wsparcie techniczne dla systemów informatycznych i teleinformatycznych, w których są przetwarzane Pani/Pana dane.

V OKRES PRZECHOWYWANIA DANYCH OSOBOWYCH

1. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane jedynie w okresie niezbędnym do spełnienia celu, dla którego zostały zebrane lub w okresie wskazanym przepisami prawa.
2. Po spełnieniu celu, dla którego Pani/Pana dane zostały zebrane, mogą one być przechowywane jedynie w celach archiwalnych, przez okres, który wyznaczony zostanie przede wszystkim na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

VI PRAWA OSÓB, KTÓRYCH DANE DOTYCZĄ, W TYM DOSTĘPU DO DANYCH OSOBOWYCH

Na zasadach określonych przepisami RODO, posiada Pani/Pan prawo do żądania od Administratora:

- 1) dostępu do treści swoich danych osobowych;
 - 2) sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
 - 3) usunięcia swoich danych osobowych;
 - 4) ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych;
 - 5) przenoszenia swoich danych osobowych,
- a ponadto, posiada Pani/Pan prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych.

VII PRAWO DO COFNIĘCIA ZGODY

1. Tam, gdzie do przetwarzania danych osobowych konieczne jest wyrażenie zgody, zawsze ma Pan/Pani prawo nie wyrazić zgody, a w przypadku jej wcześniejszego wyrażenia, do cofnięcia zgody.
2. Wycofanie zgody nie ma wpływu na przetwarzanie Pani/Pana danych do momentu jej wycofania.

VIII PRAWO WNIESIENIA SKARGI DO ORGANU NADZORCZEGO

Gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy o ochronie danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

IX INFORMACJA O WYMOGU/DOBROWOLNOŚCI PODANIA DANYCH ORAZ KONSEKWENCJACH NIE PODANIA DANYCH OSOBOWYCH

1. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych może być wymogiem: ustawowym, umownym, lub warunkiem zawarcia umowy, do których podania będzie Pani/Pan zobowiązana/y.
2. W przypadku, gdy będzie istniał obowiązek ustawowy, a nie poda Pani/Pan swoich danych, nie będziemy mogli zrealizować zadania ustawowego, co może skutkować konsekwencjami przewidzianymi przepisami prawa.
3. W przypadku, kiedy podanie danych będzie warunkiem zawarcia umowy lub gdy będzie istniał wymóg umowny, a nie poda Pani/Pan swoich danych, nie będziemy mogli zawrzeć lub wykonać takiej umowy.

X ZAUTOMATYZOWANE PODEJMOWANIE DECYZJI, PROFILOWANIE

Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

**ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH W POSTACI NUMERU TELEFONU I ADRESU
POCZTY ELEKTRONICZNEJ**

Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) **wyrażam zgodę** na przetwarzanie moich danych osobowych w postaci:

- ☐ adresu poczty elektronicznej
- ☐ numeru telefonu

w celu usprawnienia procesu komunikacji z inwestorem/pełnomocnikiem inwestora.

Wiem, że podanie danych jest dobrowolne oraz, że mam prawo kontroli przetwarzania swoich danych osobowych, prawo dostępu do treści tych danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz o prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania.

Zostałam/em poinformowana/y o przysługującym mi prawie do cofnięcia zgody, w dowolnym momencie, w formie, w jakiej została ona wyrażona. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Data i podp

