UCHWAŁA NR XXXV/670/22
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 stycznia 2022 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 2021 r., poz. 1372 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 2021 r. poz. 1538) 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.

uchwala
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 2021 r. poz. 1538) - zwanej dalej Ustawą;
2) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy;
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. 450 m², maks. 550 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 rozbiórka nieczynnej sieci gazowej przebiegającej przez środek terenu inwestycji, która na Załączniku nr 1 oznaczona jest symbolem gnD200-n;
4) planowana jest przebudowa sieci elektroenergetycznej przebiegającej równolegle do południowych granic terenu inwestycji, które na Załączniku nr 1 oznaczone są symbolami 2eNB, 2eSA;
5) 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 zakończonego hydrantem podziemnych 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 - 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 rozdzielnicy nN w stacji transformatorowej o symbolu 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 Cieplnej Sp. z o.o..

§ 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 309 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

      - 1,5 miejsca postojowego 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 2021 r., poz. 888 z późn. zm.) 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 prostopadłościennej 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) 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 - 11760 m²,

   b) powierzchnia zabudowy: min. 2400 m², maks. 2930m², 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. 3700 m², to jest: min. 25%, maks. 31% - wielkości powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,

   d) powierzchnia biologicznie czynna - min. 4140 m², to jest min. 35% udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji,

e) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni terenu inwestycji - min. 1,29, maks. 1,5,

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 ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) oraz Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.).

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 po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

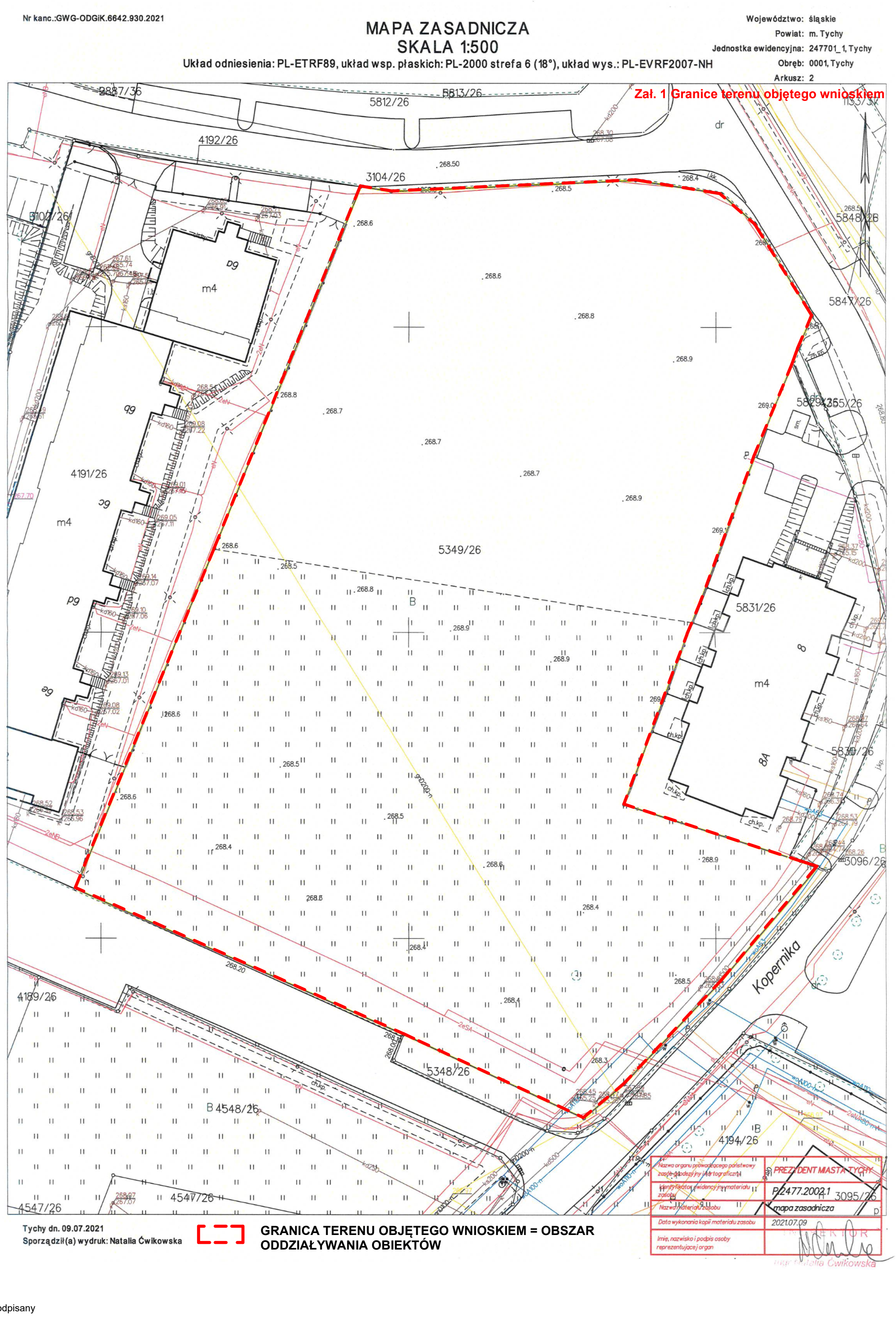
Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

Podpisany

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXV/670/22 z dnia 27 stycznia 2022 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 500



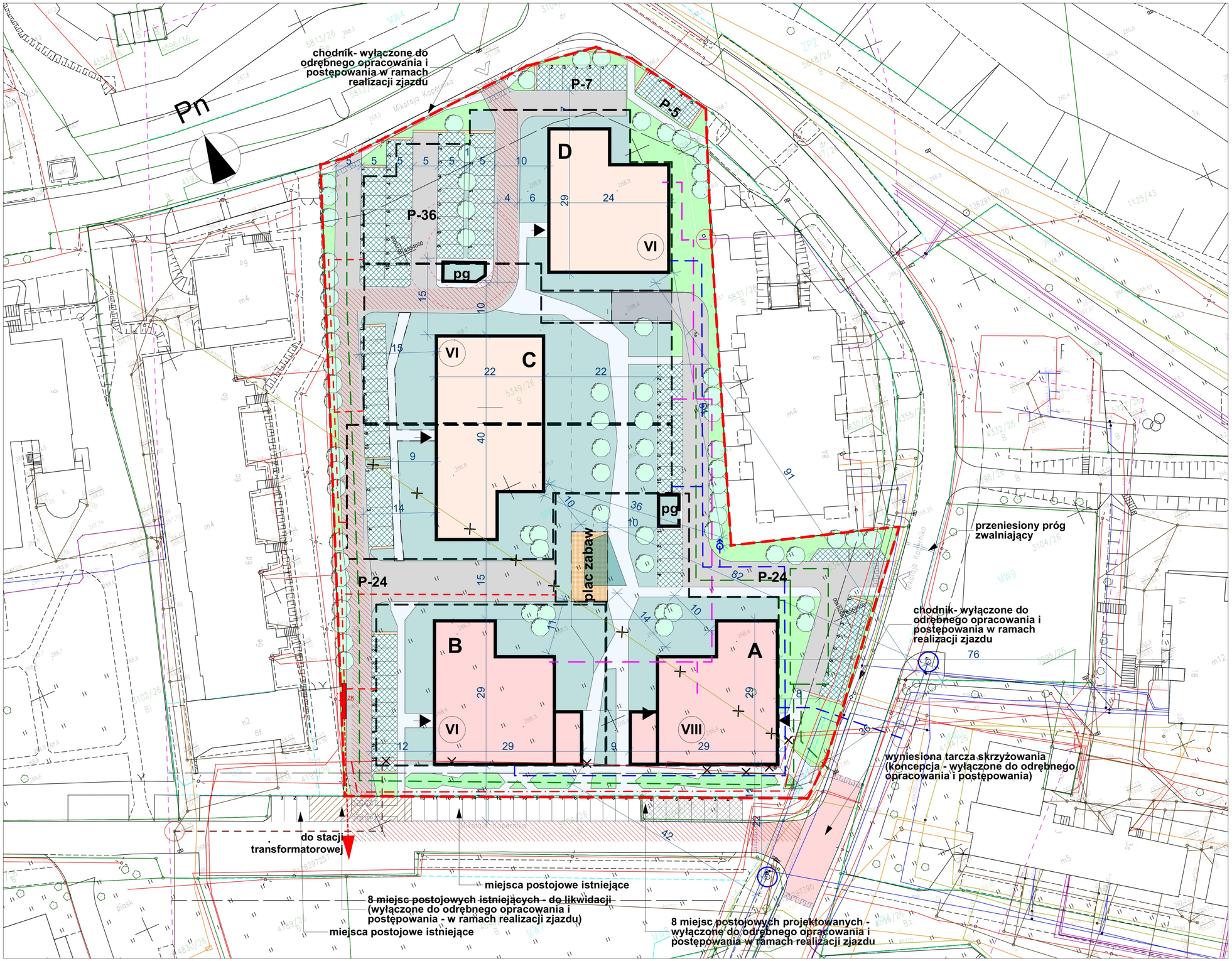
Podpisany

Załącznik nr 2 do Uchwały XXXV/670/22 z dnia 27 stycznia 2022 r.

Planowane zagospodarowanie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 500

TYCHY ul. Kopernika

Zał. 4c Zagospodarowanie skala 1:500



legenda

- granica terenu objętego wnioskiem, własność inwestora
- zabudowa projektowana - wielorodzinna
- zabudowa projektowana - wielorodzinna z lokalami usługowymi w parterze
- obrys kondygnacji podziemnej
- A — oznaczenie budynku
- VIII — ilość kondygnacji naziemnych budynku
- powierzchnia biologicznie czynna - trawnik
- dach zielony garażu (50% wliczone jako Pow. biologicznie czynnej)
- powierzchnia utwardzona - chodnik - kostka brukowa
- powierzchnia utwardzona - drogi - kostka brukowa
- powierzchnia utwardzona - opaska żwirowa
- miejsca postojowe wraz z numeracją - geokrata
- projektowany wewnętrzny układ komunikacyjny - droga dojazdowa do garażu
- wjazd na teren inwestycji
- wejście do budynku
- wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
- droga pożarowa wzdłuż dłuższego boku budynku i dojazd do drogi pożarowej
- PG — powierzchnia utwardzona - plac gospodarczy (miejsce gromadzenia odpadów stałych)
- plac zabaw

koncepcja uzbrojenia terenu orientacyjny przebieg:

zmiany przebiegu istniejących sieci na działce:

- sieć gazu - nieczynna przeznaczona do rozbiórki
- sieć elektroenergetyczna - odcinek przeznaczony do przebudowy
- sieć elektroenergetyczna - orientacyjny przebieg po przebudowie
- przyłącze elektorenergetyczne (po stronie TD)
- ZK — złącze kablowe
- wewnętrzna linia zasilająca
- kanalizacja sanitarna - przyłącze i rozbudowa sieci
- kanalizacja deszczowa - przyłącza i rozbudowa sieci, wewnętrzna instalacja
- wodociąg - przyłącza i rozbudowa sieci
- projektowany hydrant
- istniejący hydrant
- ciepłociąg - przyłącza i rozbudowa sieci
- punkt włączenia do istniejących sieci, zgodnie z warunkami

autor koncepcji:

architekt Radosław Kuberski

niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80 poz. 904

jednostka projektowa:

FORMA S.C. T.Bilewicz, R. Kuberski
ul. Bracka 28A
40 - 858 Katowice

FORMA KUBERSKI

Podpisany

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXV/670/22 z dnia 27 stycznia 2022 r.

Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej



Podpisany