

**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.

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 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 SZCZEGÓLNE 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 przyłączy do rozdzielnic 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 Ciepłej 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 przeznaczzonego na działalność handlową,
 - 1 miejsce postojowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego przeznaczzonego 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 prostopadłościennym 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

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

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 500

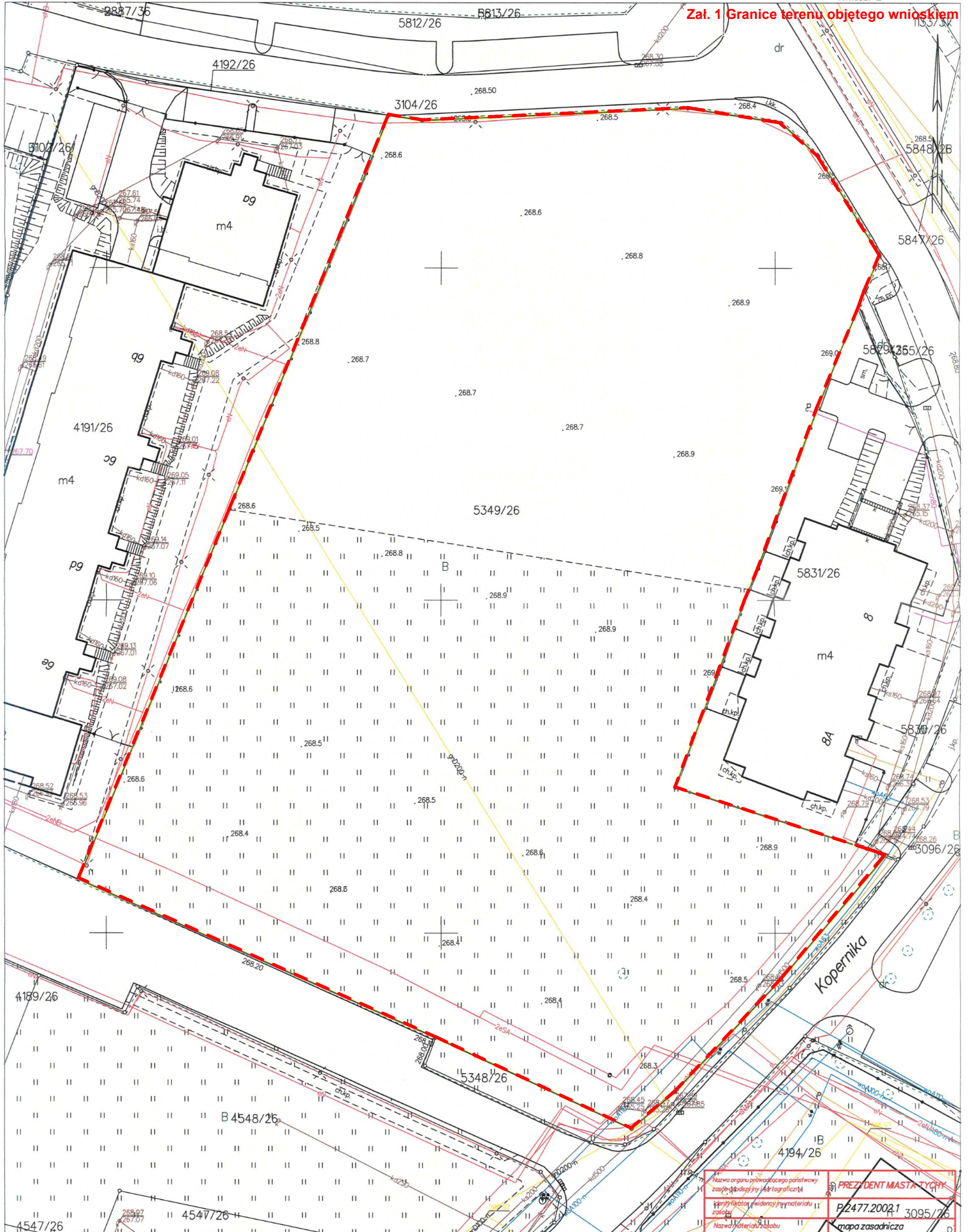
Nr kanc.: GWG-ODGiK.6642.930.2021

**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
Arkusz: 2

Zał. 1 Granice terenu objętego wnioskiem



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

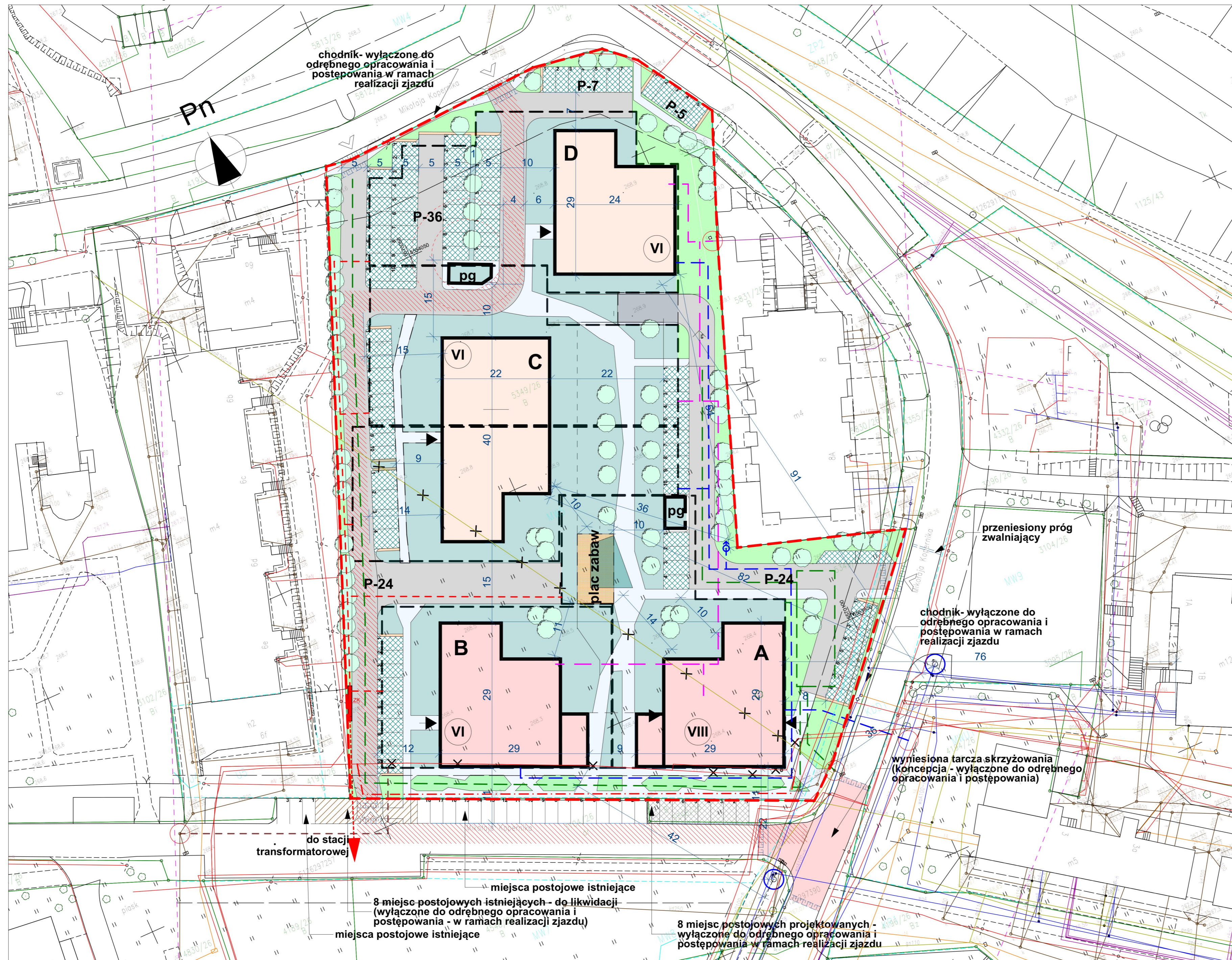


**GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM = OBSZAR
ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW**

| | |
|---|---------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób modyfikacyjny (dotyczy tylko) | PREZIDENT MASTA 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 | mgr Natalia Cwikowska |

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
 - oznaczenie budynku
 - ilość kondygnacji naziemnych budynku
 - 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 zwirowa
 - 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
 - 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 elektroenergetyczne (po stronie TD)
 - złącze kablowe
 - wewnętrzna linia zasilająca
 - kanalizacja sanitarne - 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

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

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



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

