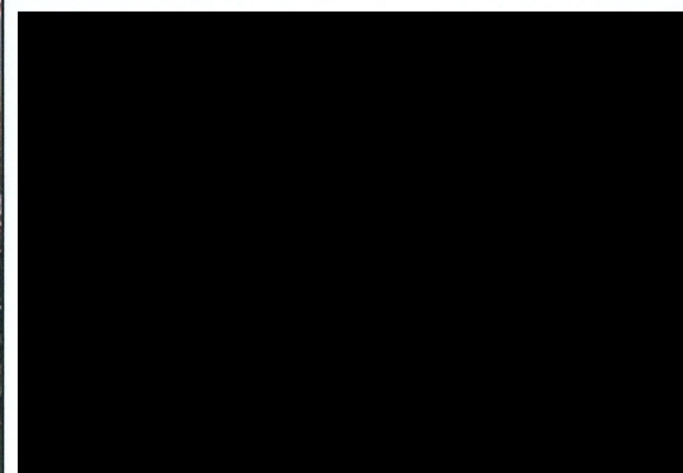


**Koncepcja
architektoniczno - urbanistyczna**

**ZESPOŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIELORODZINNYCH WRAZ Z
BUDYNKIEM HANDLOWO-
USŁUGOWYM, LOKALAMI
USŁUGOWYMI W JEDNYM Z
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH,
GARAŻAMI PODZIEMNYMI, NIEZBĘDNĄ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**



INWESTOR:

JBS Nieruchomości Sp. z o.o.
40-606 Katowice
Kolejowa 54

ADRES INWESTYCJI:

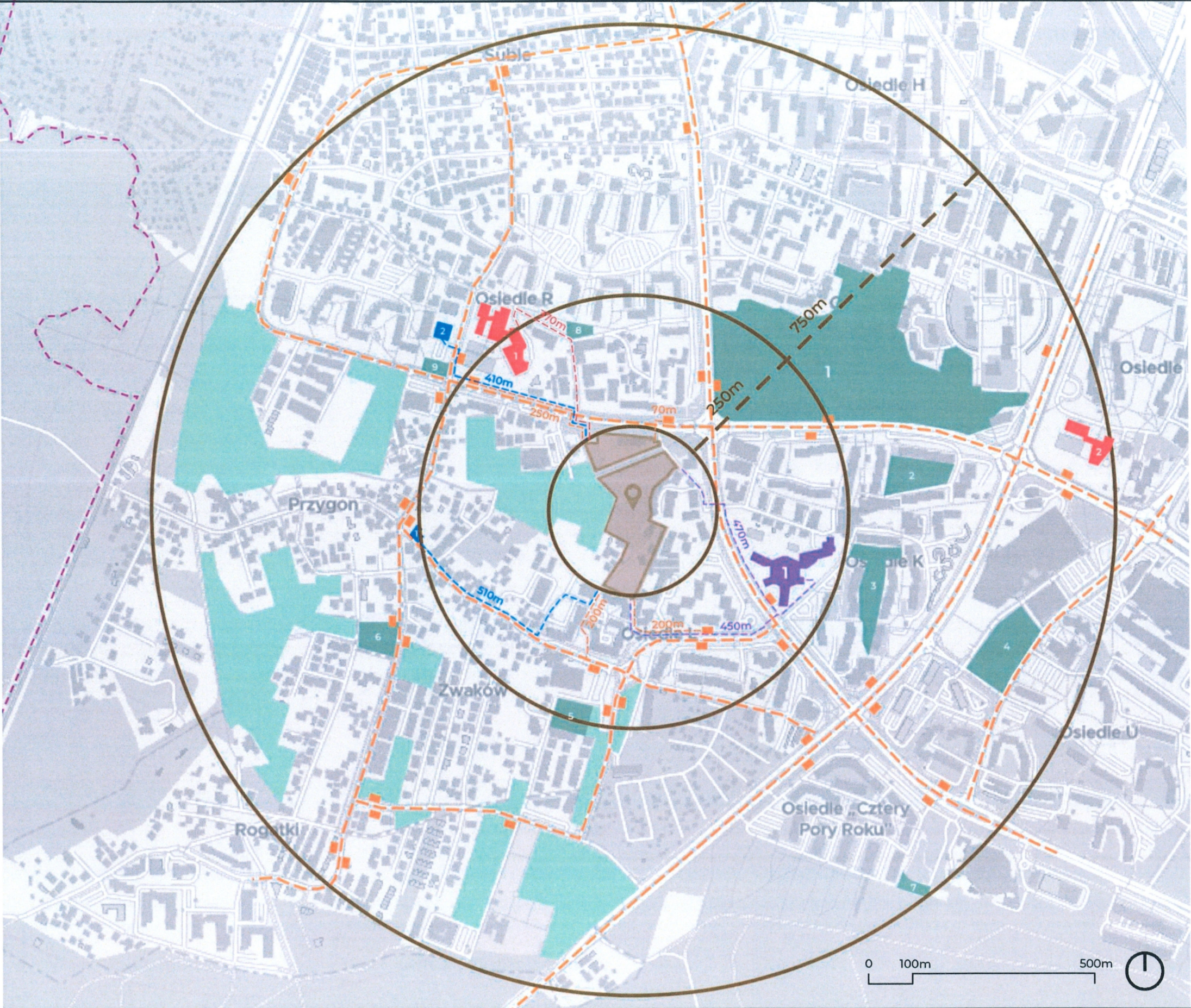
Ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego / ul. Jaśkowska
43-100 Tychy


STABILIO.



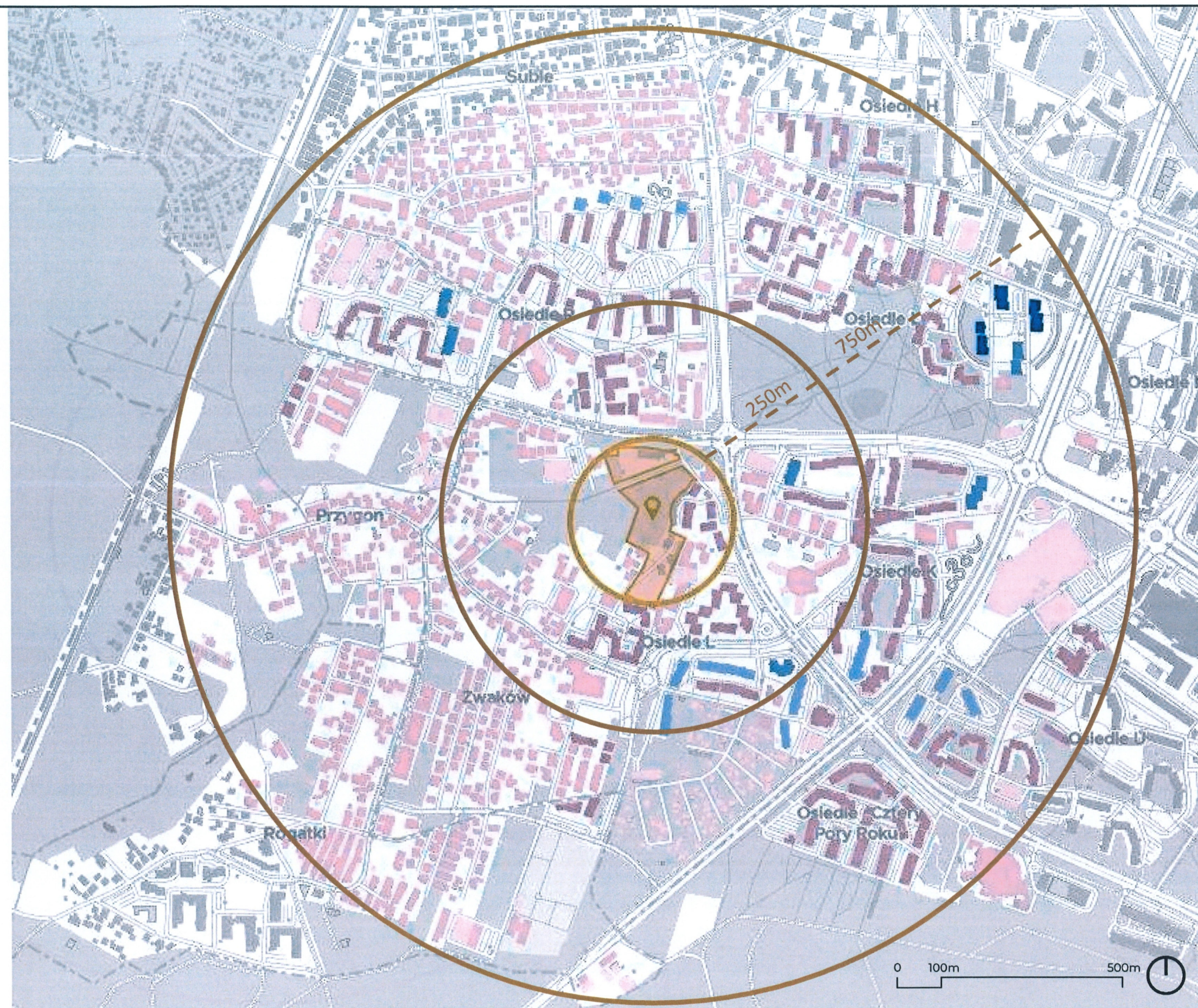

**2H+
ARCHITEKCI**





LEGENDA

- Granica miasta Tychy
- Elementy 750m od planowanej inwestycji
- Komunikacja autobusowa
- 📍 Lokalizacja inwestycji
- 📍 Przystanek autobusowy
- 📍 Przedszkole
- 📍 Szkoła Podstawowa
- 📍 Zespół szkół (szkoła podstawowa i przedszkole)
- 📍 Urządzone tereny zielone
- 📍 Niezagospodarowane tereny zielone
- 1 Przedszkole nr 1
około 510m
- 2 Przedszkole artystyczno - sportowe nr 1
około 410m
- 1 Szkoła Podstawowa nr 10
około 370m
- 2 Szkoła Podstawowa nr 21
około 1100m
- 1 Szkoła Podstawowa nr 37 i Przedszkole nr 6
około 450/470m
- 1 Park Jaworek
około 230m
- 2 Skwer przy ul. Konfederatów Barskich
około 700m
- 3 Skwer z placem zabaw na osiedlu K
około 600m
- 4 Skwer przy ul. Romana Dmowskiego
około 1000m
- 5 Skwer przy ul. Żorskiej
około 300m
- 6 Żwakowski plac zabaw
około 700m
- 7 Plac zabaw przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego
około 1100m
- 8 Boisko wielofunkcyjne przy ul. Skalnej
około 220m
- 9 Siłownia plenerowa przy ul. Jaśkowskiej
około 450m

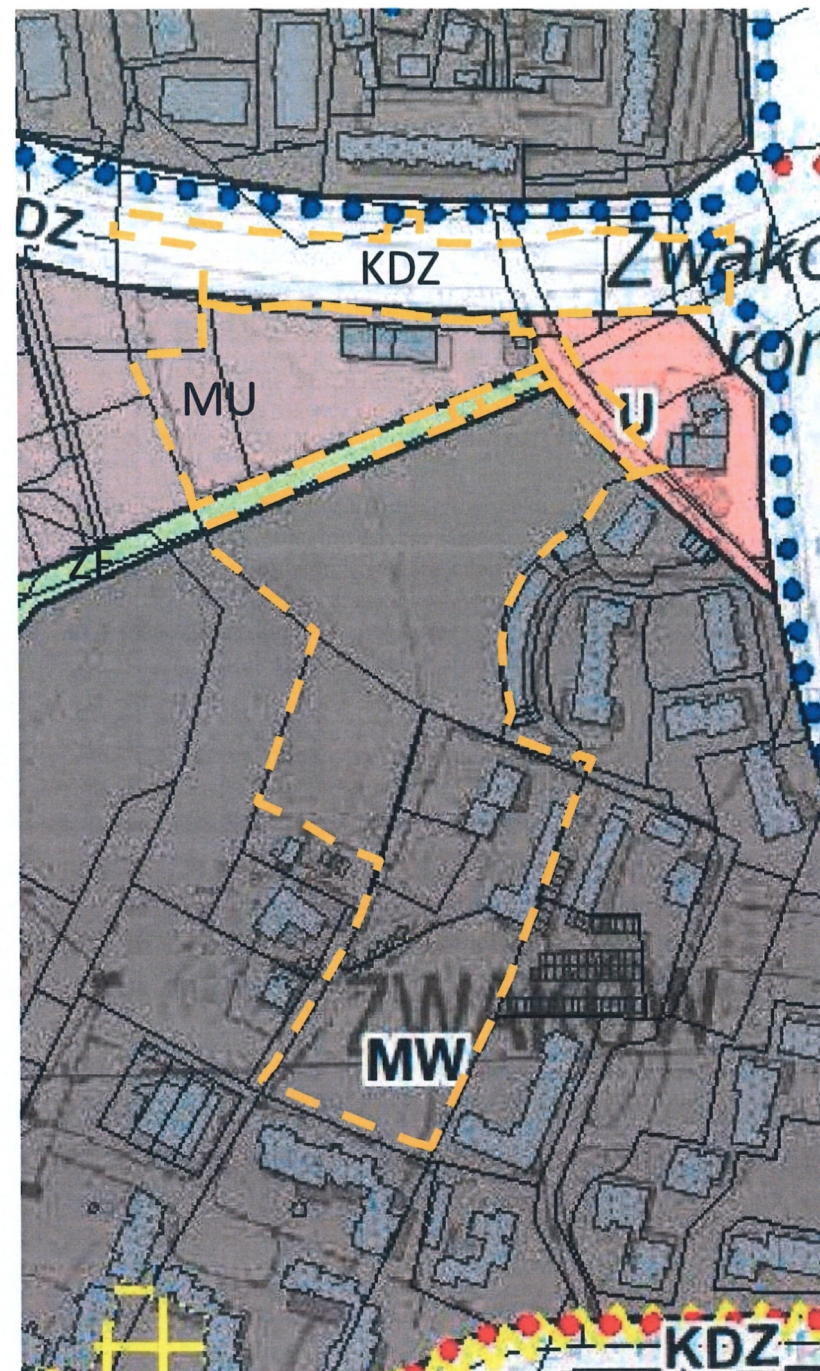


LEGENDA

ANALIZA WYSOKOŚCI ZABUDOWAŃ W
OKOLICY INWESTYCJI

Elementy **750m** od planowanej inwestycji

- 1 kondygnacyjna zabudowa
- 2-3 kondygnacyjna zabudowa
- 4-7 kondygnacyjna zabudowa
- 8-10 kondygnacyjna zabudowa
- 11-12 kondygnacyjna zabudowa
- 13-14 kondygnacyjna zabudowa



	MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
	U - obszary usługowe
	ZE - obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych
	KDZ - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY

Załącznik Nr 1 do Uchwały N Nr IX/154/2525, Rady Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025 r.

I. Inwestycja mieszkaniowa leży w obszarach MW - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ oraz częściowo w

obszarze MU – Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej.

TEREN OBJĘTY WNIOSEM ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBELEM:

MW – JAKO OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

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. 27 289 m² (+/- 10%), co daje wskaźnik na poziomie: 1,02 - 1,25

– brak sprzeczności ze Studium

TEREN OBJĘTY WNIOSEM ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBELEM:

MU – JAKO OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ NISKIEJ

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.

Podstawowe pojęcia: Zabudowa mieszkaniowo-usługowa - budynek lub zespół budynków jednorodzinnych lub wielorodzinnych, w których lokale o funkcji handlowej lub usługowej zajmują do 50% powierzchni użytkowej.

– 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

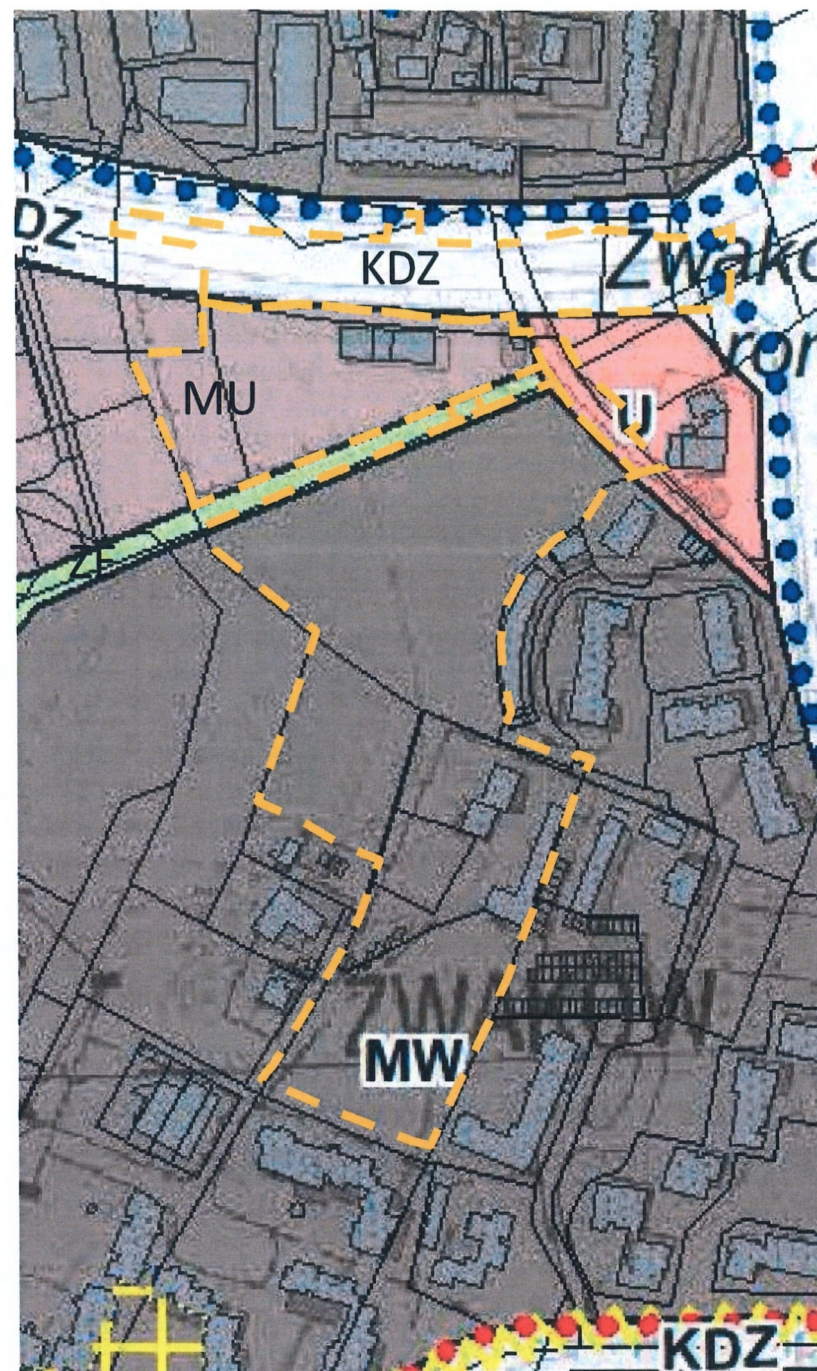
Zgodnie z częścią B.II ustalenia ogólne pkt 8.2 Studium: wartości parametrów i wskaźników podane w studium dotyczą nadziemnych części budynków; jeżeli miejscowy plan dopuści realizację kondygnacji podziemnych, wskaźniki powinny być odpowiednio zwiększone; na poziomie studium nie wprowadza się ograniczeń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

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZGODNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ I TOWARZYSZĄCĄ, A USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA A STUDIUM STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 14.



- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- U - obszary usługowe
- ZE - obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych
- KD... - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY Załącznik Nr 1 do Uchwały N Nr IX/154/2525, Rady Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025 r.

I. Inwestycja towarzysząca leży w obszarze KDZ - OBSZARY DRÓG I PLACÓW (w klasie Z-zbiorczej) oraz częściowo w obszarze U – obszary usługowe oraz ZE - Obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych.

TEREN OBJĘTY WNIOSEM ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBOLEM: KDZ – JAKO OBSZARY DRÓG I PLACÓW (o klasie Z-zbiorczej)

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

TEREN OBJĘTY WNIOSEM ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBOLEM: U – JAKO 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

TEREN OBJĘTY WNIOSEM ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBOLEM: ZE – JAKO OBSZARY ZIELENI I ROLNE W CIĄGACH EKOLOGICZNYCH

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

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZGODNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ
MIESZKANIOWĄ I TOWARZYSZĄCĄ, A USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA A STUDIUM
STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 14.**

UCHWAŁA NR VII/138/19
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych miasta Tychy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496), po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
uchwała
lokalne standardy urbanistyczne miasta Tychy

§ 1

Uchwała określa lokalne standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych w obszarze miasta Tychy, realizowanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496).

§ 2

Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych w obszarze miasta Tychy:

- 1) maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej:
 - a) od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 z późn. zm.) – 250 m;
 - b) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – 750 m;
 - c) od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – 750 m;
- 2) maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² – 750 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową – 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków, objętych inwestycją mieszkaniową, o której mowa w pkt. 3, znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla samochodów osobowych, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej, w liczbie co najmniej dwóch miejsc na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla pojazdów samochodowych, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej, w liczbie co najmniej:
 - 1,5 na jeden lokal mieszkalny,
 - jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części budynków przeznaczonych na działalność handlową,
 - jedno miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej części budynków przeznaczonych na działalność usługową;
- 6) ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

§ 3

Dla realizacji inwestycji mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

§ 4

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 5

Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

UCHWAŁA NR VII/138/19 RADY MIASTA TYCHY z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych miasta Tychy

Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych w obszarze miasta Tychy:

- 1) maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej
 - a) od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 z późn. zm.) – 250 m; **(warunek spełniony – 3 przystanki w odległości do 250 m)**
 - b) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – 750 m; **(warunek spełniony – 2 szkoły w odległość do 750 m)**
 - c) od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – 750 m **(warunek spełniony – 2 przedszkola w odległość do 750 m)**
- 2) maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² – 750 m; **(warunek spełniony – 4 takie tereny w odległość do 750 m)**
- 3) maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową – 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 4; **(nie dotyczy – warunek spełniony w pkt.4)**
- 4) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków, objętych inwestycją mieszkaniową, o której mowa w pkt. 3, znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie; **(warunek spełniony – w odległość do 250 m znajdują się budynki o wysokości 34m o 11 kondygnacjach)**

- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla samochodów osobowych, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej, w liczbie co najmniej dwóch miejsc na jeden lokal mieszkalny; **(nie dotyczy – warunek spełniony w pkt.5b)**
 - b) dla pojazdów samochodowych, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej, w liczbie co najmniej:
 - 1,5 na jeden lokal mieszkalny, **(warunek spełniony)**
 - jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części budynków przeznaczonych na działalność handlową, **(warunek spełniony)**
 - jedno miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej części budynków przeznaczonych na działalność usługową;
- 6) ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową. **(warunek spełniony)**

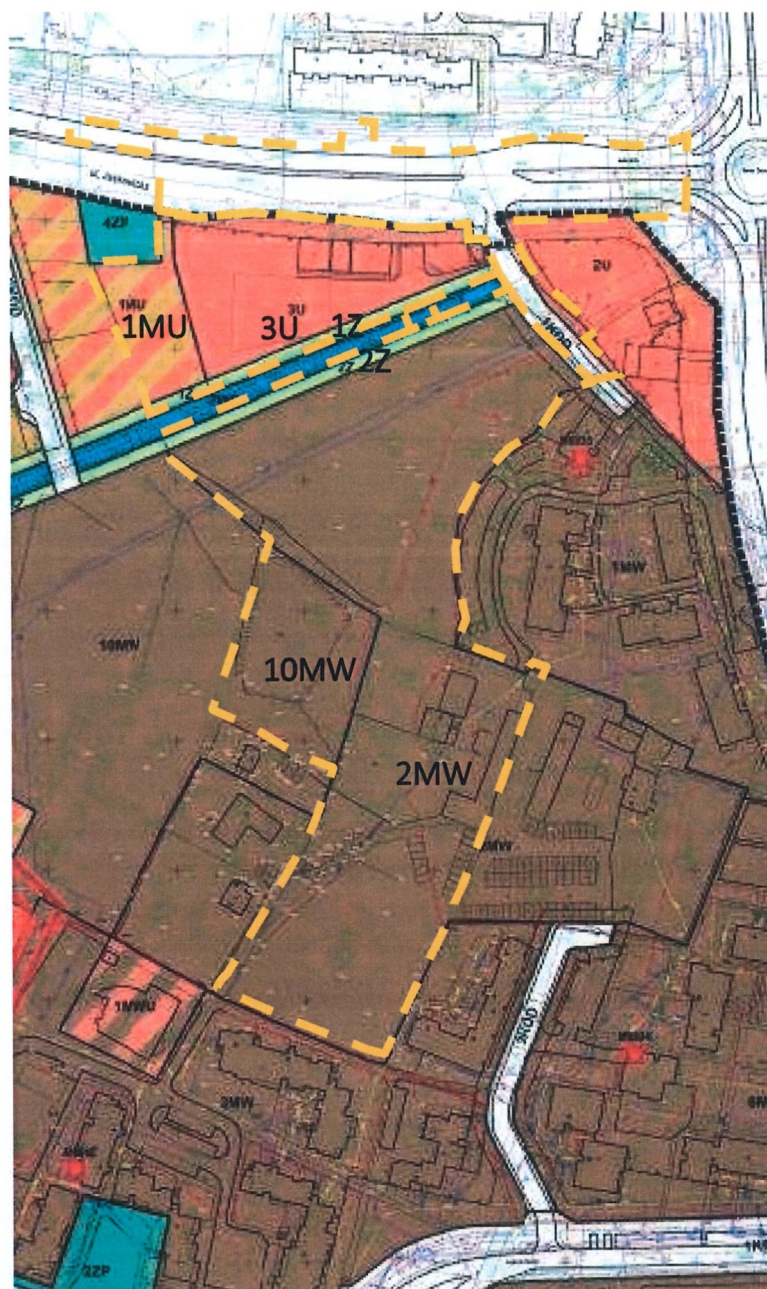
Dla realizacji inwestycji mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.)

warunek spełniony zgodnie z warunkami przyłączeniowymi z dnia 15.10.2025r. (2025/0861/IK/LH)

Wnioski

Analiza wykazuje, że planowana inwestycja jest zgodna z Uchwałą Rady Miasta Tychy.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZGODNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ A LOKALNYMI STANDARDAMI URBANISTYCZNYMI MIASTA TYCHY – STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 15B.



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XII / 174 / 15
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 25 CZERWCA 2015 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:
JAŚKOWICKIEJ, STOCZNIOWCÓW'70 I
BIELSKIEJ W TYCHACH - ETAP II

MW	- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	- tereny zabudowy usługowej
MU	- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
Z	- tereny zieleni

UCHWAŁA NR XII/174/15 RADY MIASTA TYCHY z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniewców'70 i Bielskiej w Tychach - etap II

Działki przy ul. KSIĘDZA PRAŁATA EUGENIUSZA ŚWIERZEGO leżą w obszarach MW - obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 2MU, 10MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MU oraz tereny zabudowy usługowej U oraz tereny zieleni 1Z, 2Z.

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 usługowego.

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

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 8,0 m do 27,0 m.

W związku z powyższym projektowana wysokość zabudowy **nie jest w pełni zgodna z ustaleniami planu miejscowego**.

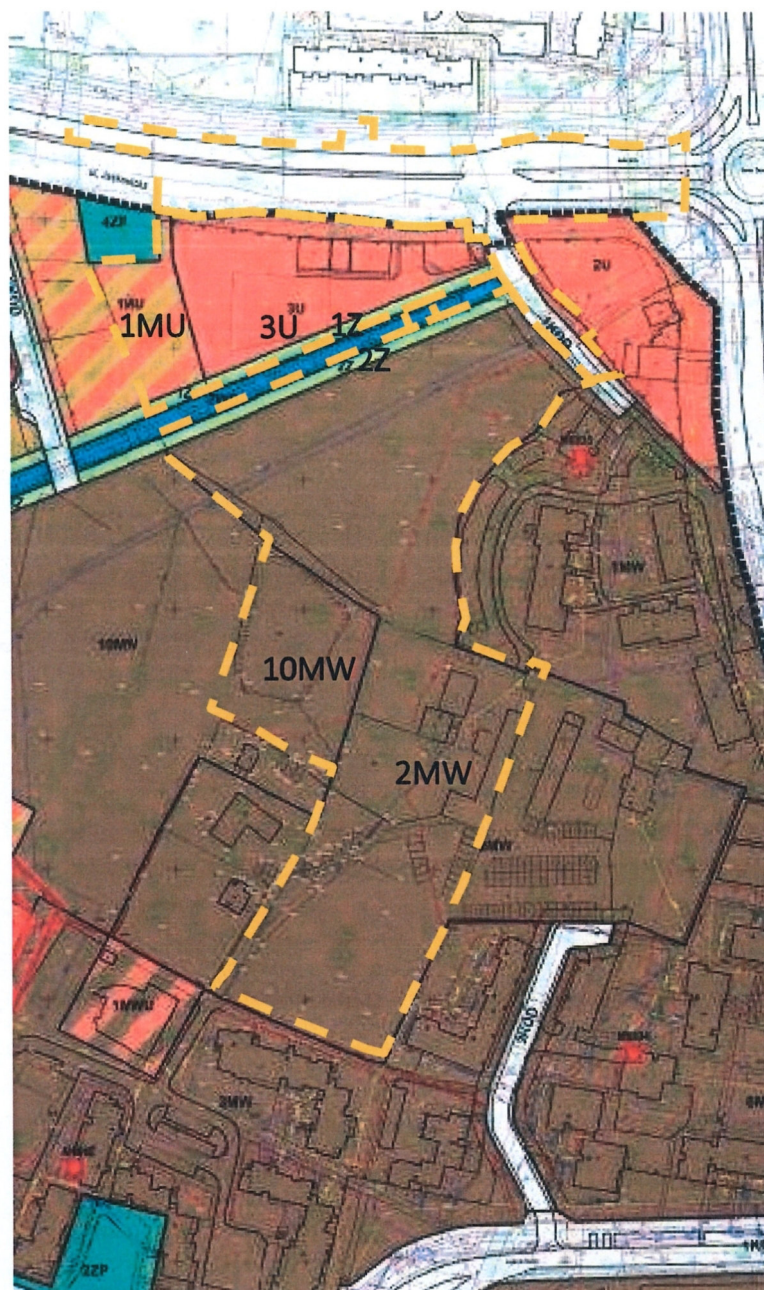
Wskaźnik intensywności zabudowy wszystkich kondygnacji

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.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ROZBIEŻNOŚCI I ZBIEŻNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ I TOWARZYSZĄCĄ, A USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 13.



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XII / 174 / 15
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 25 CZERWCA 2015 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:
JAŚKOWICKIEJ, STOCZNIOWCÓW'70 I
BIELSKIEJ W TYCHACH - ETAP II

MW	- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	- tereny zabudowy usługowej
MU	- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
Z	- tereny zieleni

UCHWAŁA NR XII/174/15 RADY MIASTA TYCHY z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniewców'70 i Bielskiej w Tychach - etap II

Działki przy ul. KSIĘDZA PRAŁATA EUGENIUSZA ŚWIERZEGO leżą w obszarach MW - obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 2MU, 10MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MU oraz tereny zabudowy usługowej U oraz tereny zieleni 1Z, 2Z.

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 około **35%** powierzchni terenu inwestycji, przy założonym minimum **35%**.

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

Katy 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**.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ROZBIEŻNOŚCI I ZBIEŻNOŚCI MIĘDZY INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ I TOWARZYSZĄCĄ, A USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 13.

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 **638 miejsc postojowych**, co spełnia wymagane wskaźniki planistyczne.

W tym: $387 \times 1,5 = 581$ miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych

15 miejsc postojowych dla funkcji usługowej

42 miejsca postojowe dla funkcji handlowej

Wskaźnik miejsc postojowych pozostaje **zgodny z ustaleniami planu miejscowego**.

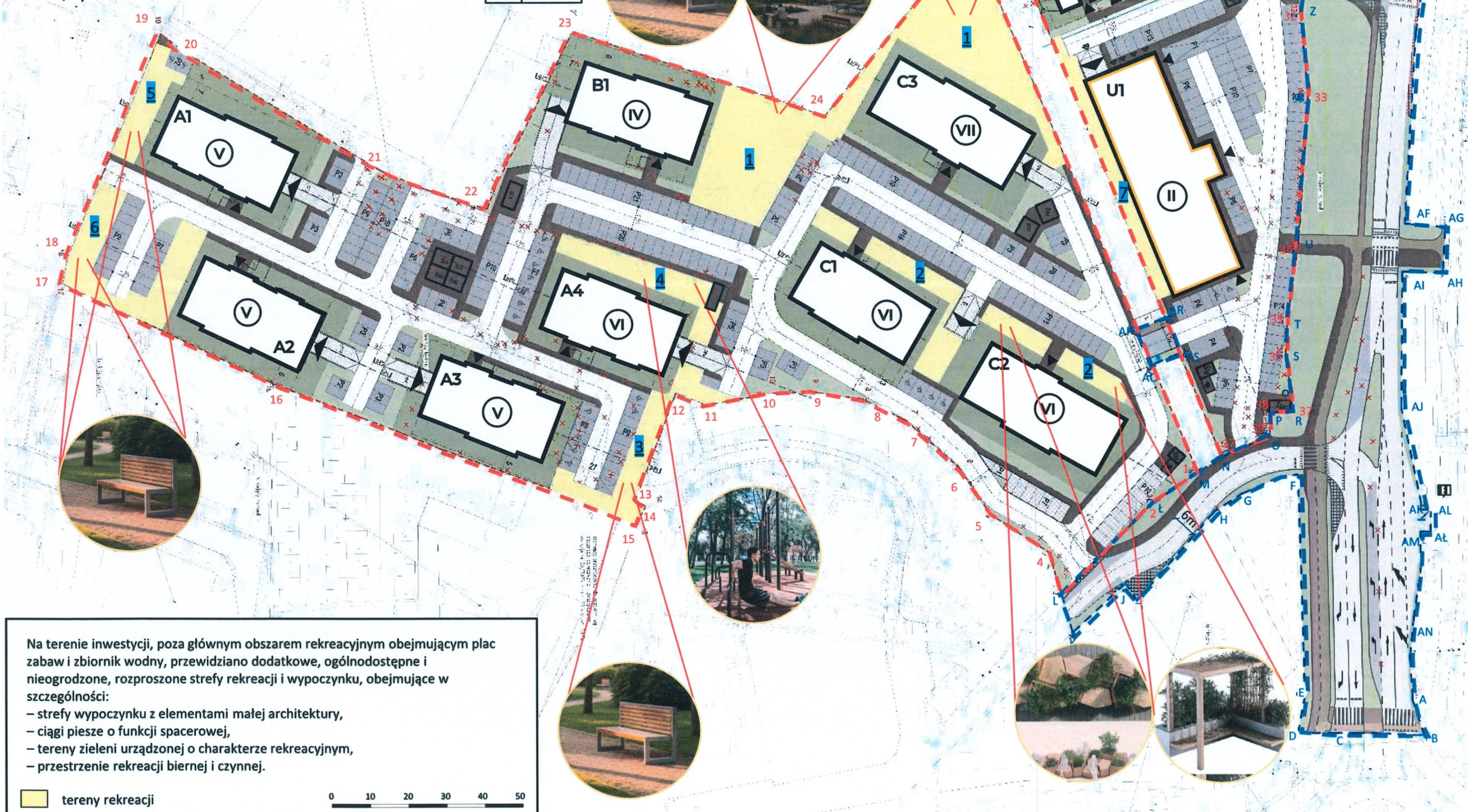


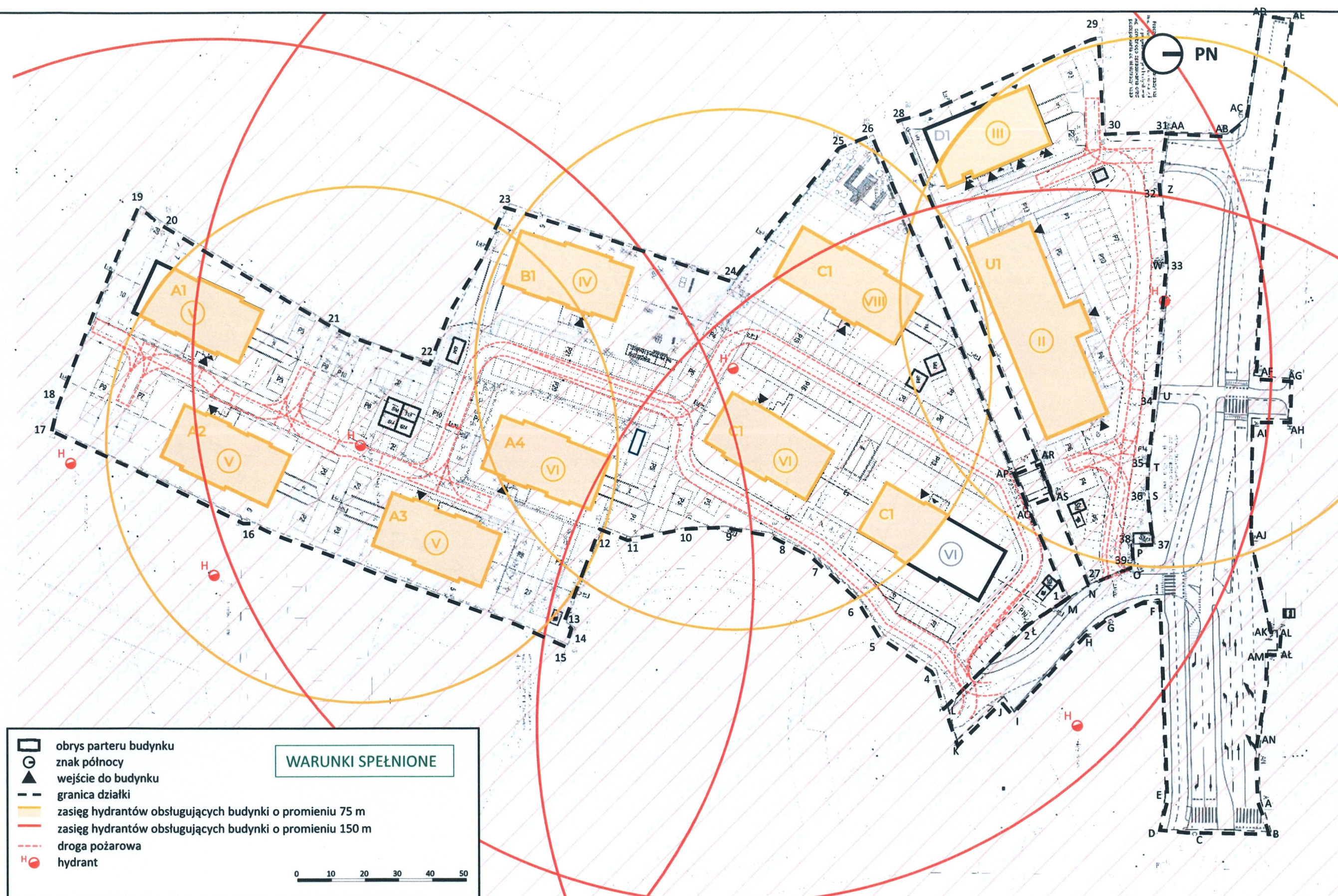


Zgodnie z Art. 17 pkt 4a Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących zapewnione zostają ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku i rekreacji:

1. Teren rekreacji i wypoczynku plac zabaw zbiornik wodny i mała architektura
2. Strefa wypoczynku mieszkańców z zielenią urządzoną
3. Ciągi piesze o funkcji spacerowej z zielenią towarzyszącą
4. Teren rekreacji czynnej i biernej urządzenia fitness
5. | 6. Rekreacja ogólnodostępna charakter naturalny
7. Rekreacja ogólnodostępna charakter naturalny i mała architektura

1	1700 m ²
2	508 m ²
3	389 m ²
4	303 m ²
5 6	684 m ²
7	297 m ²
SUMA	3 881 m ²

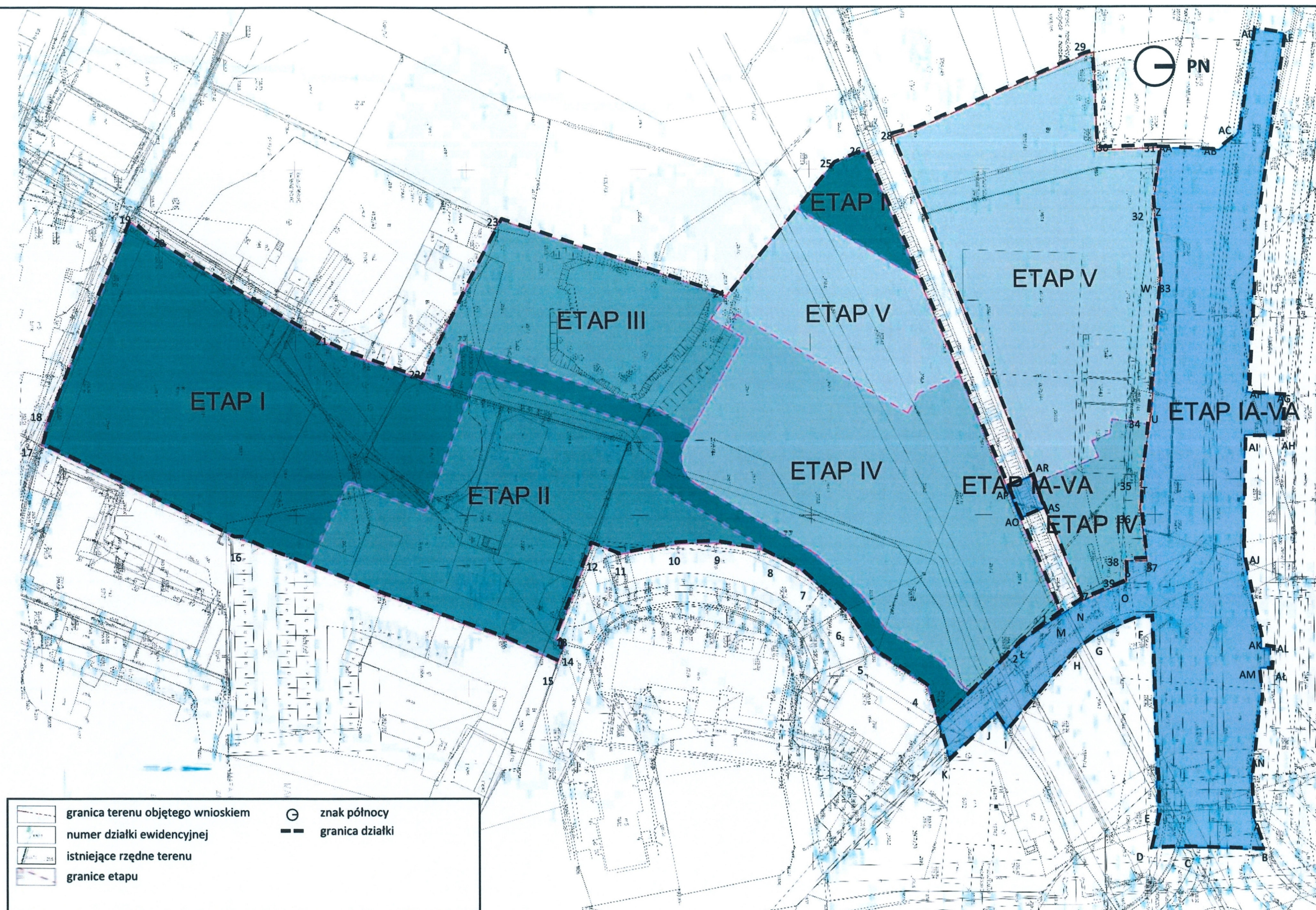




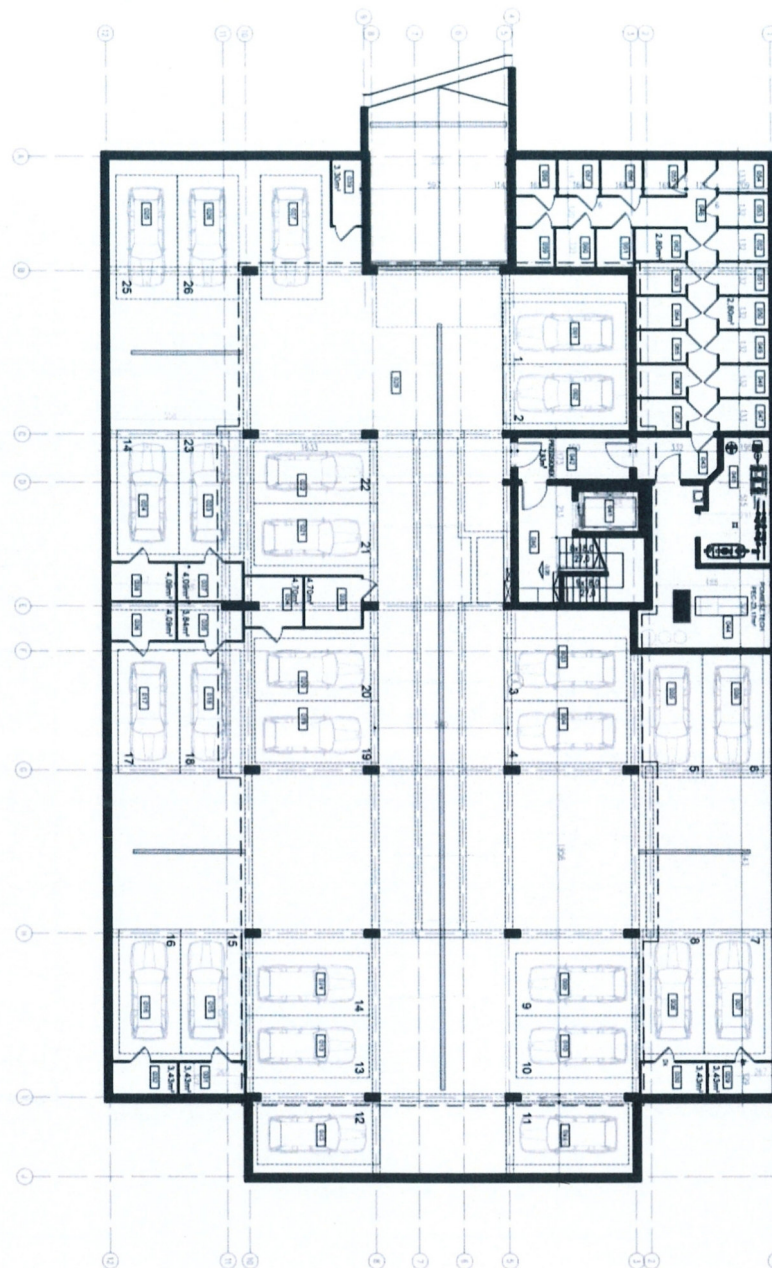




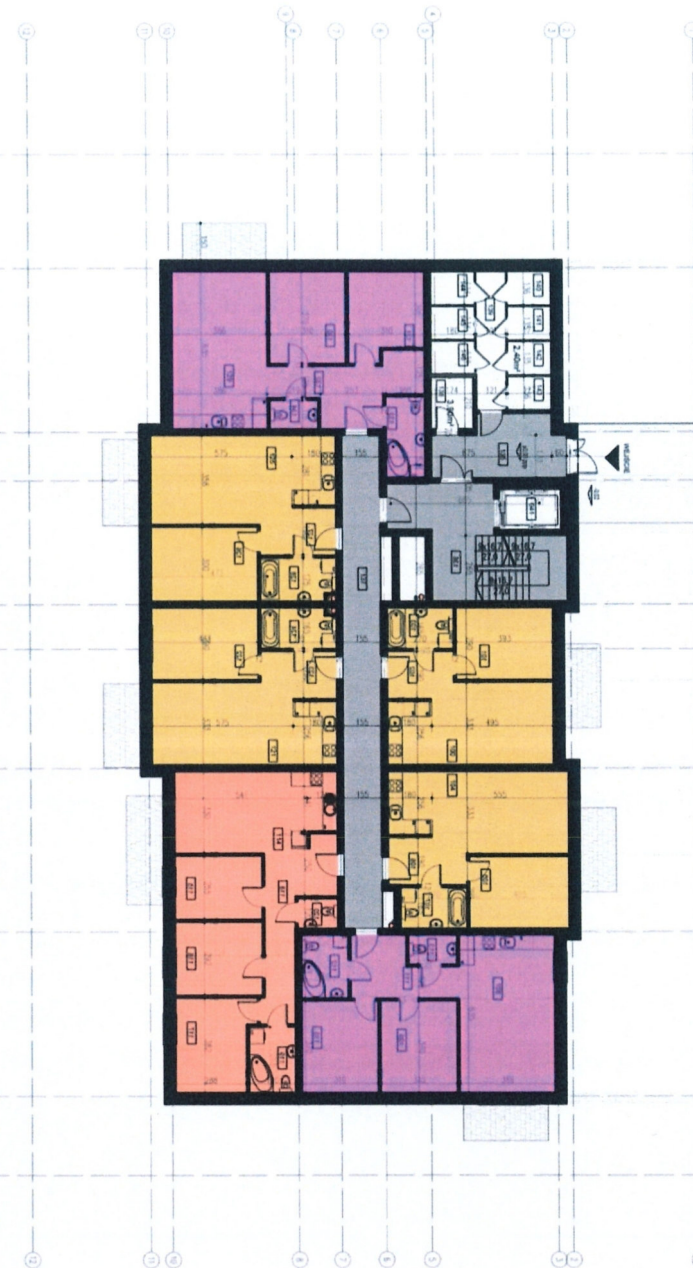




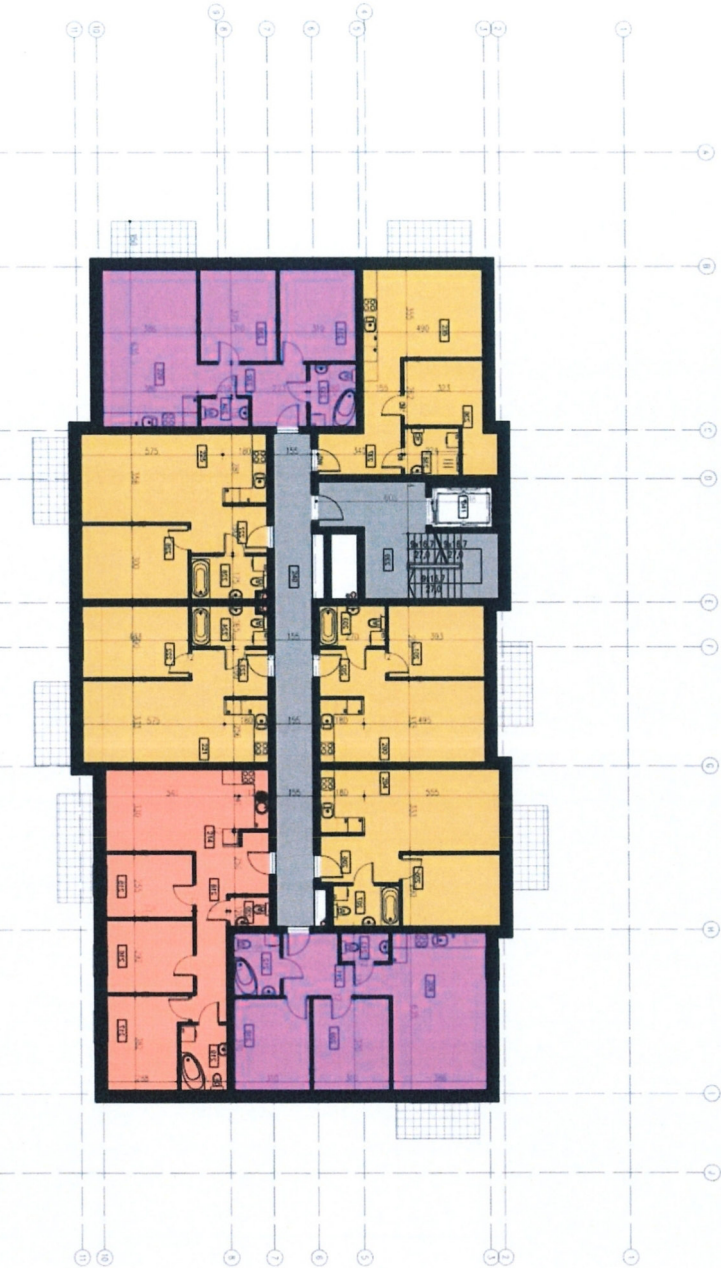
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK A1



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK A1



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK A1

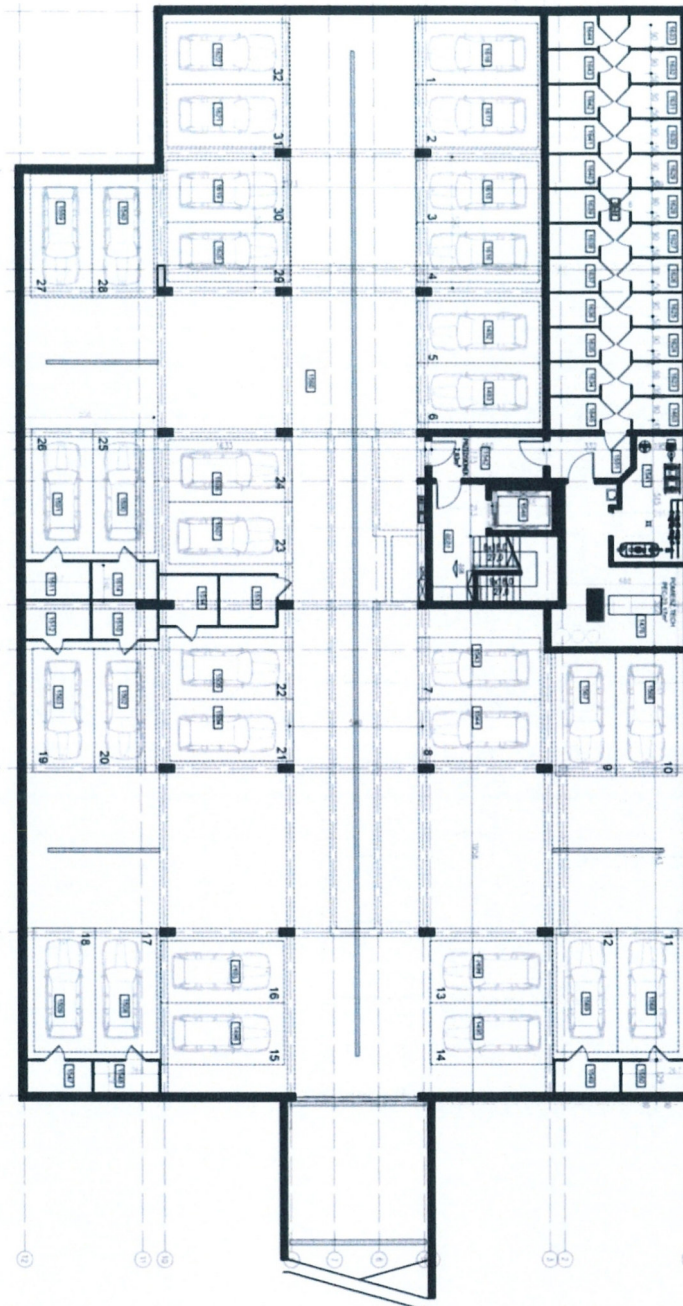


LEGENDA

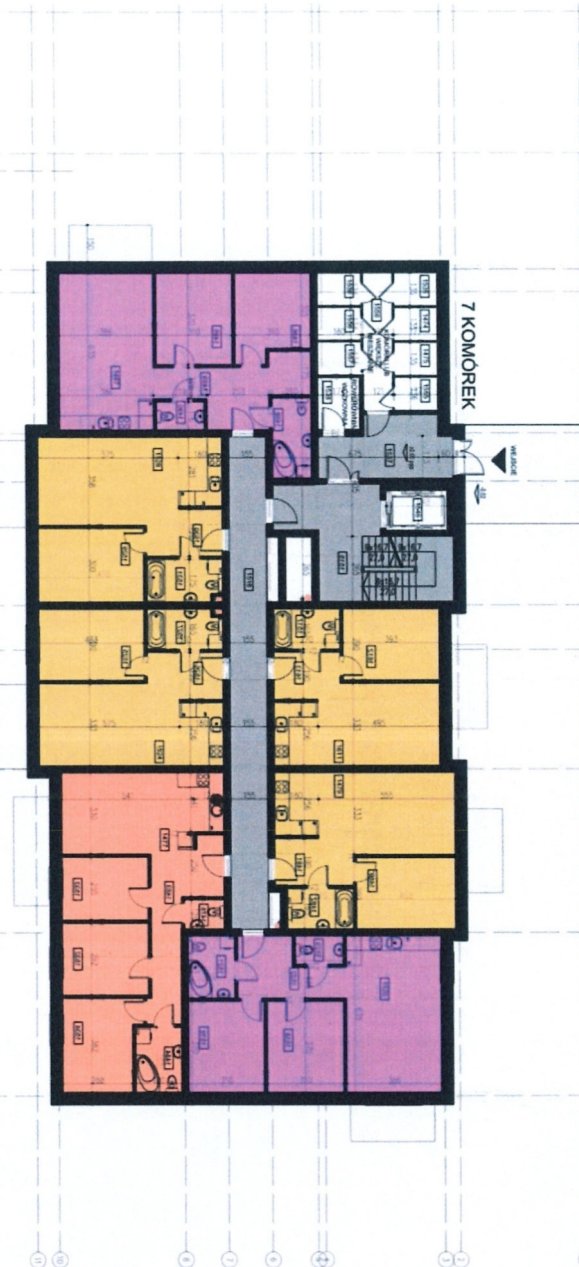
Typologia pomieszczeń

- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4

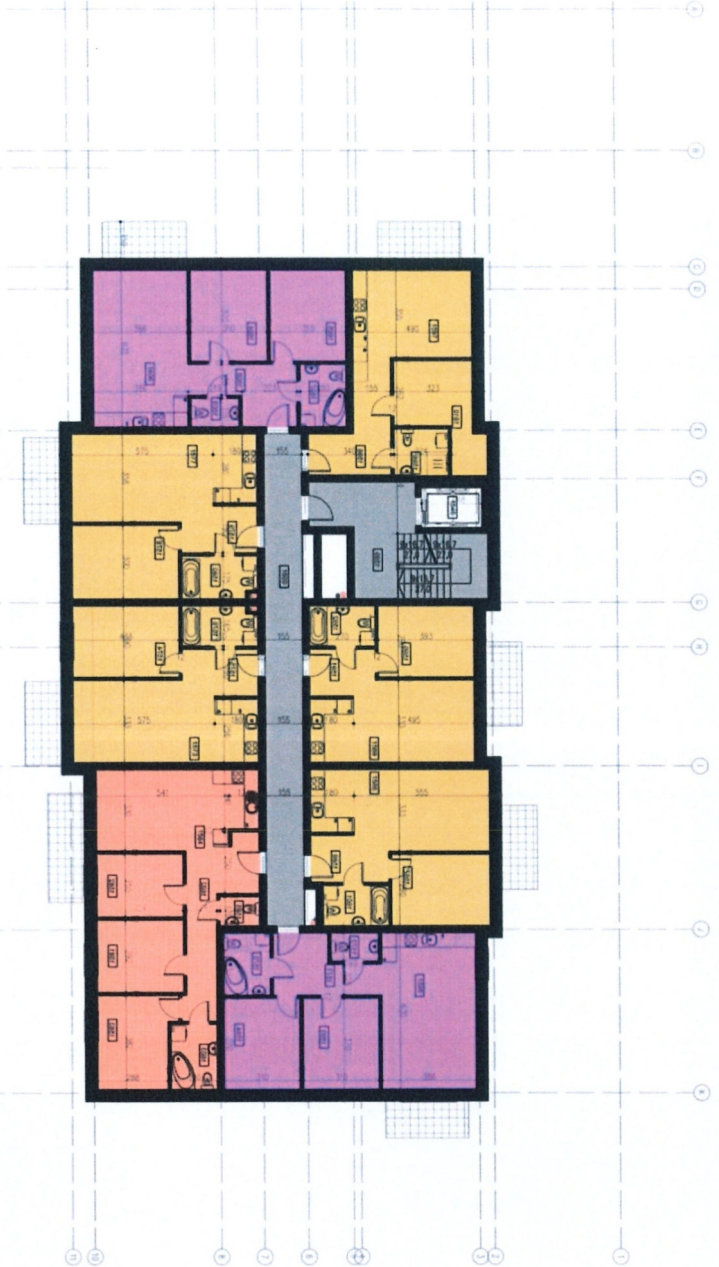
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK A2



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK A2



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK A2

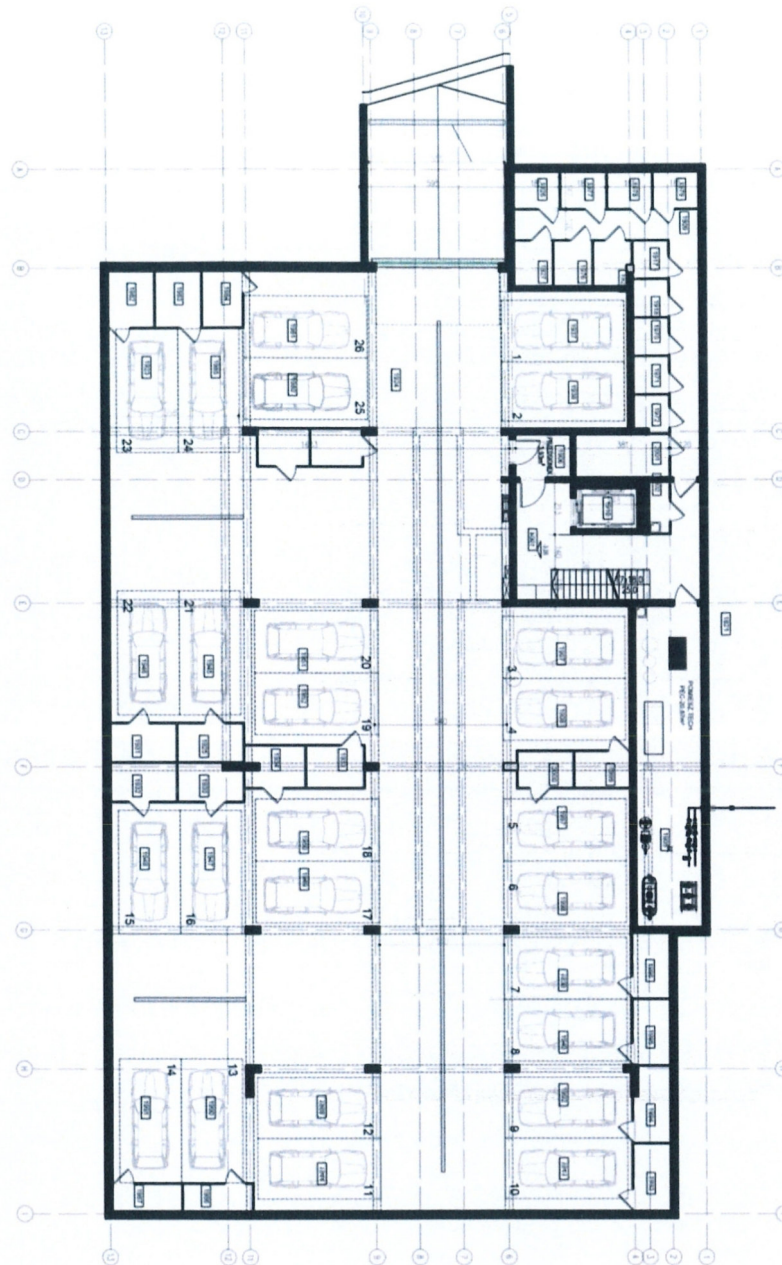


LEGENDA

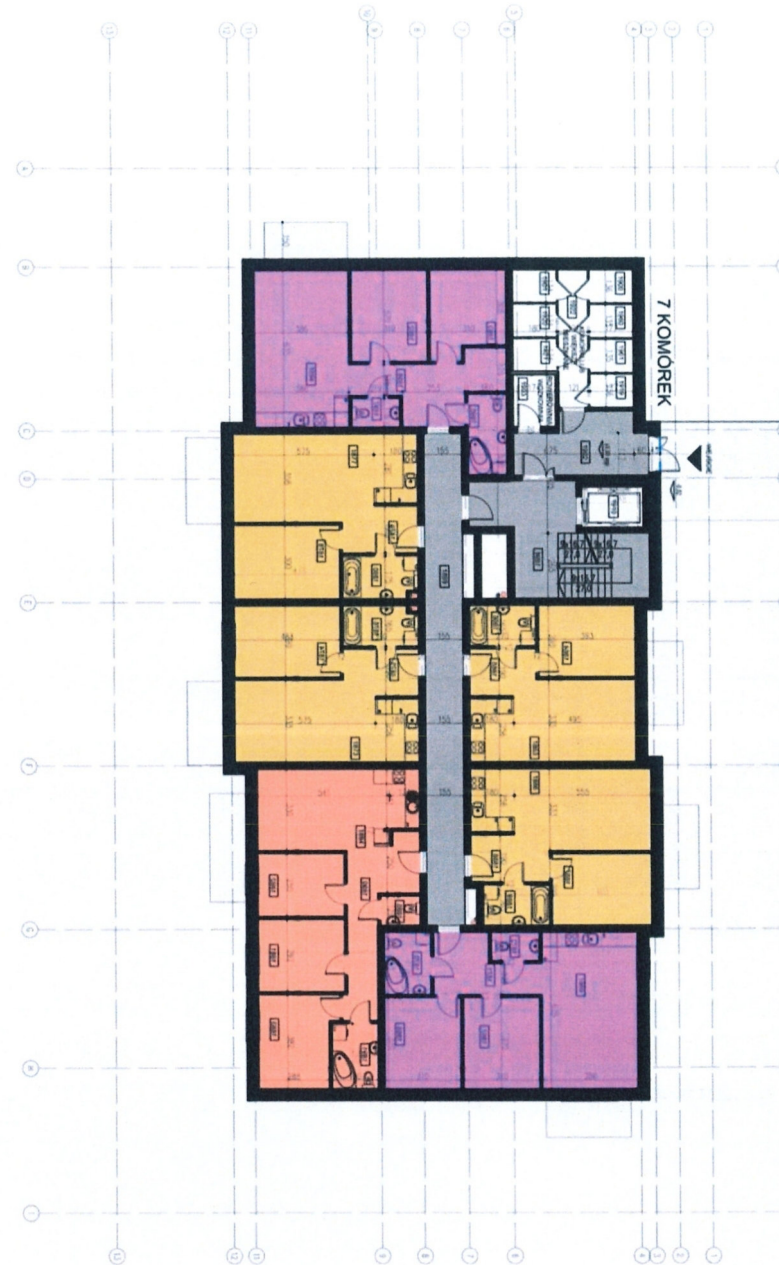
Typologia pomieszczeń

- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4

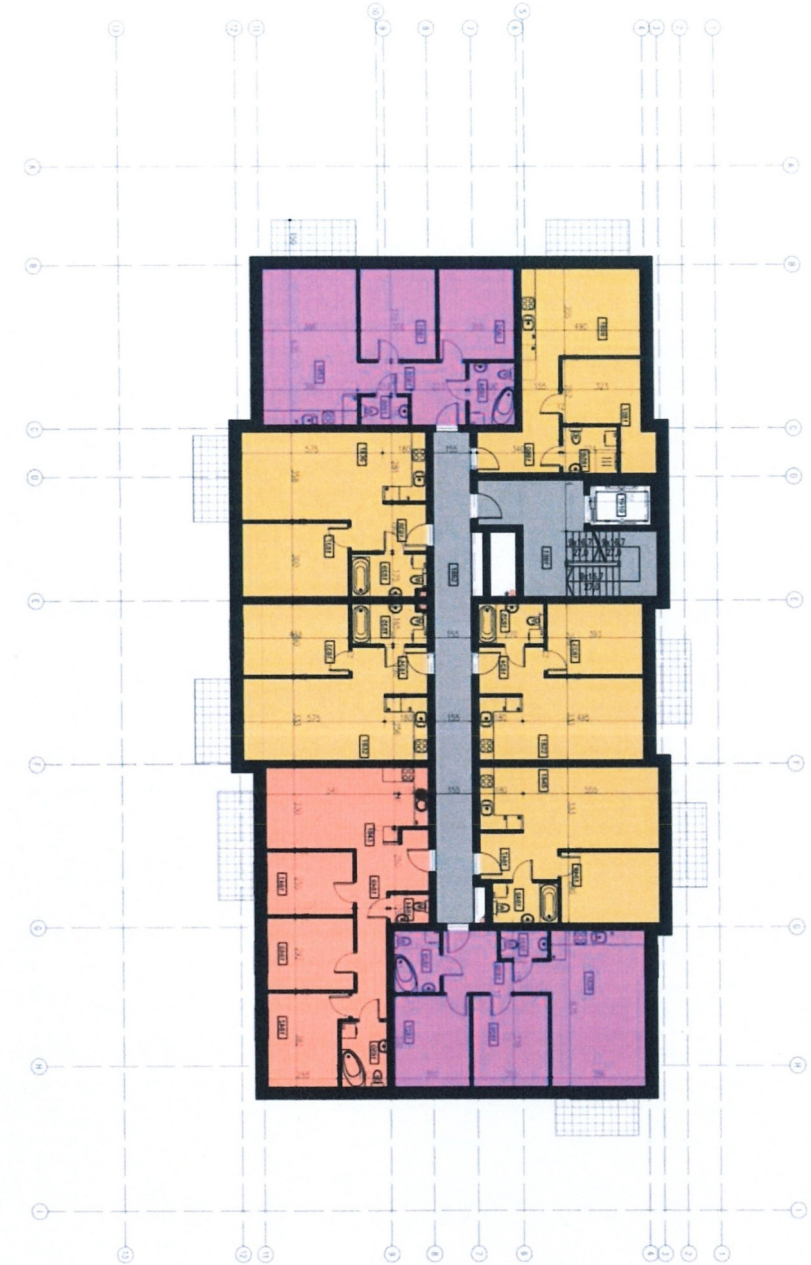
RZUT POZIOMU -1
BUDYNEK A3



RZUT POZIOMU 0
BUDYNEK A3



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
BUDYNEK A3

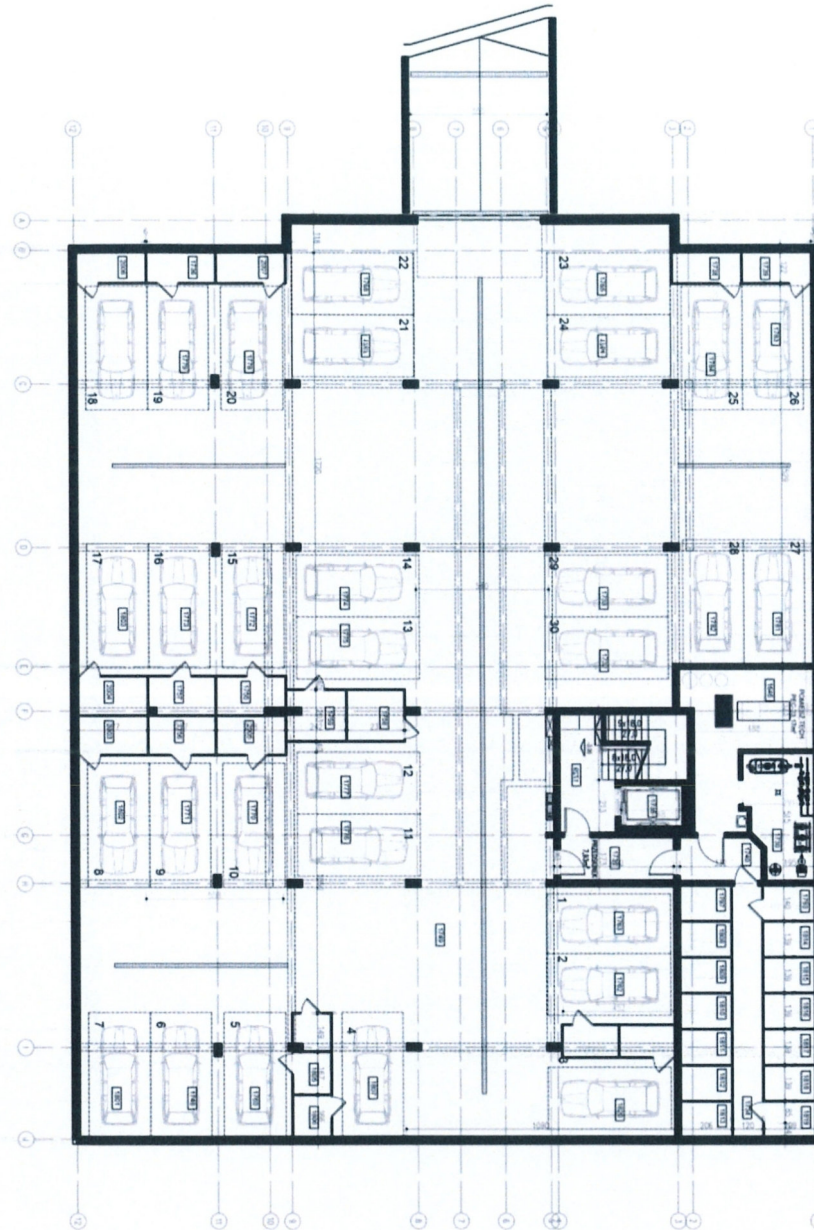


LEGENDA

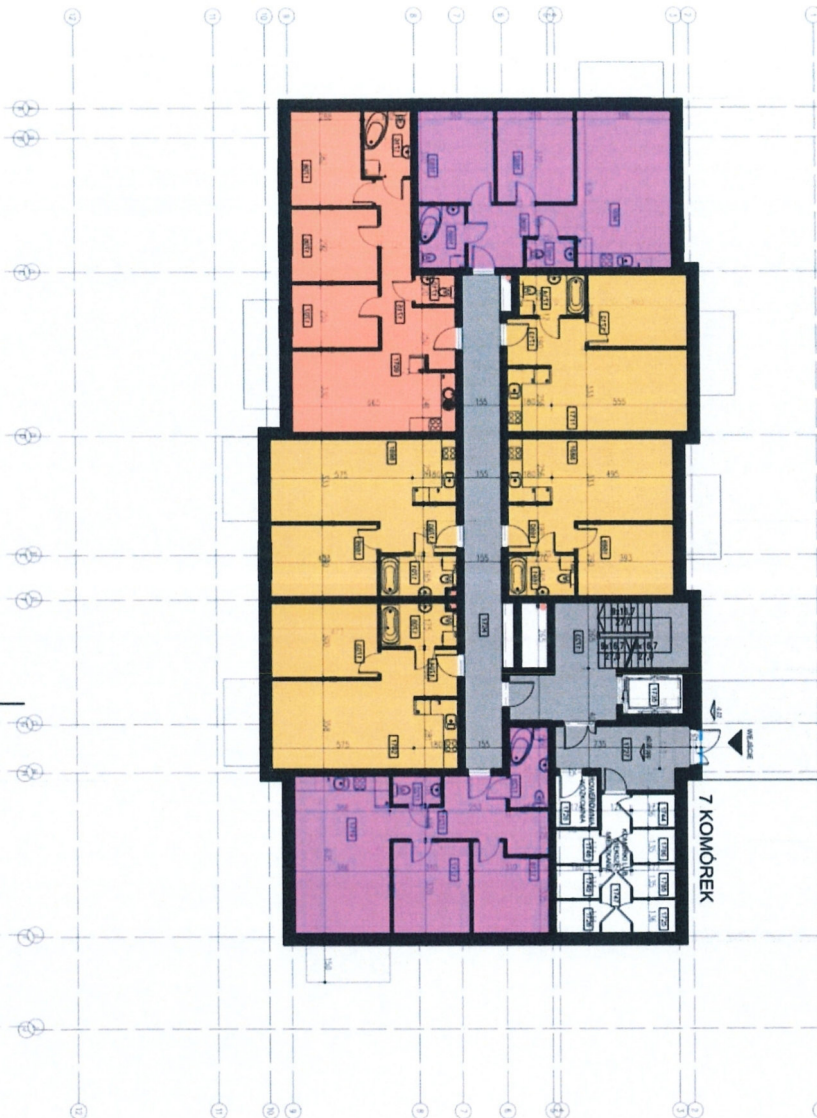
Typologia pomieszczeń

- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4

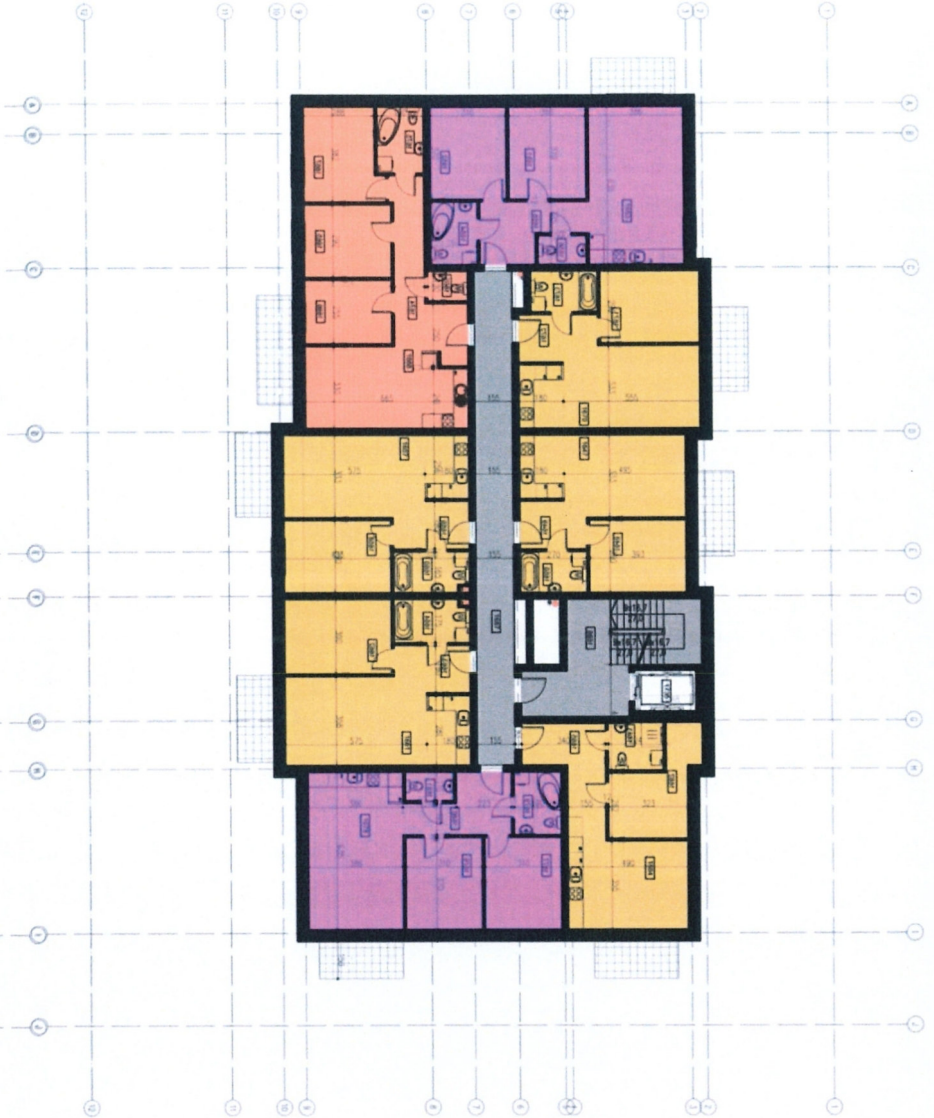
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK A4



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK A4



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK A4

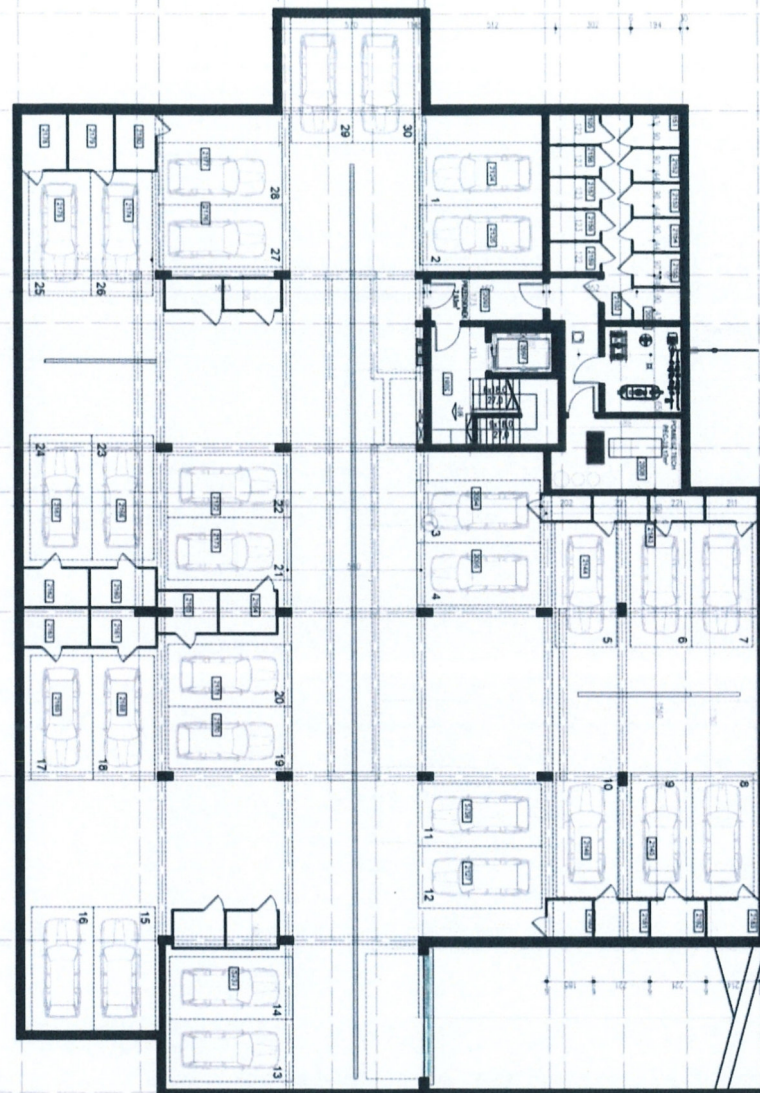


LEGENDA

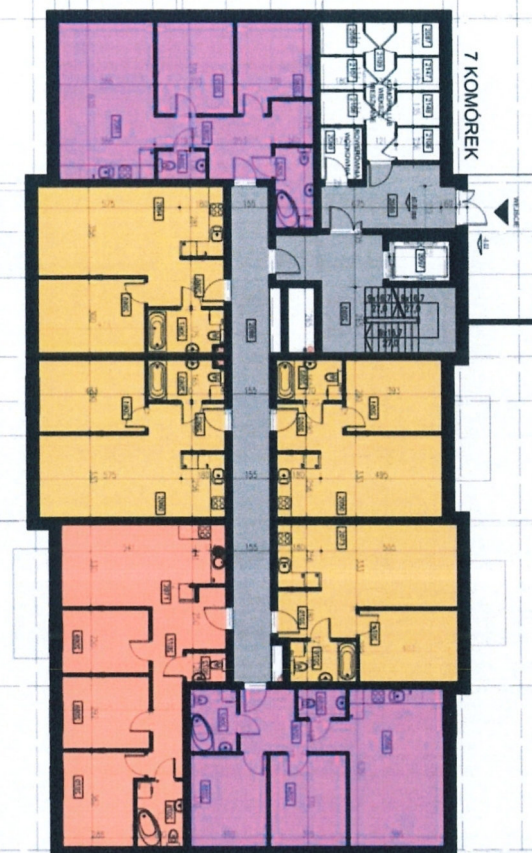
Typologia pomieszczeń

- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4

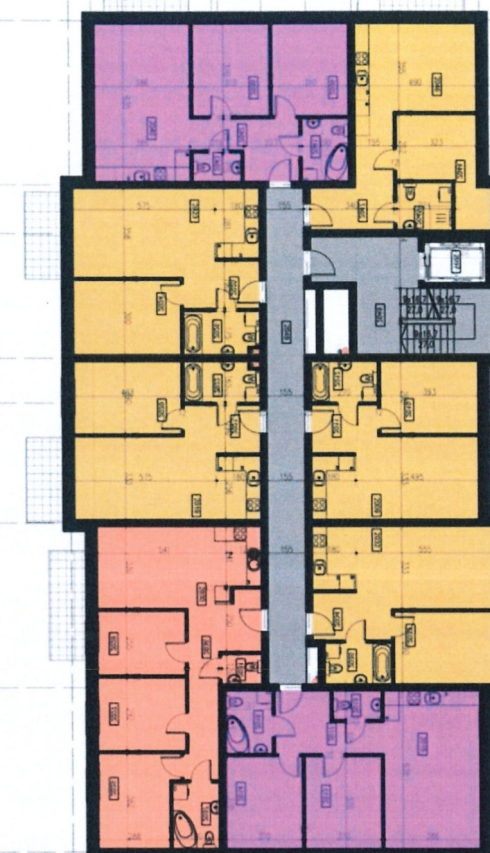
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK B1



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK B1



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK B1

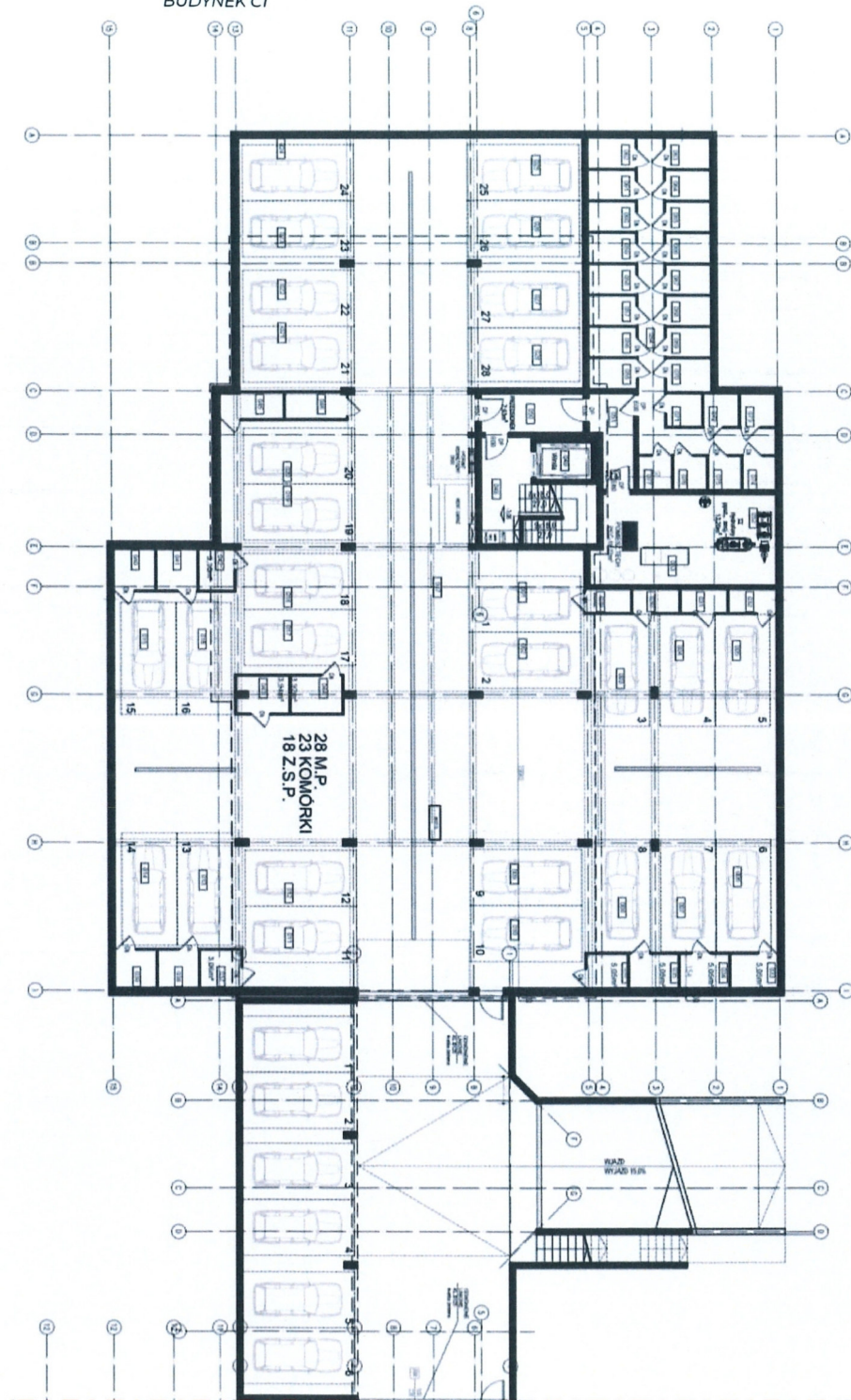


LEGENDA

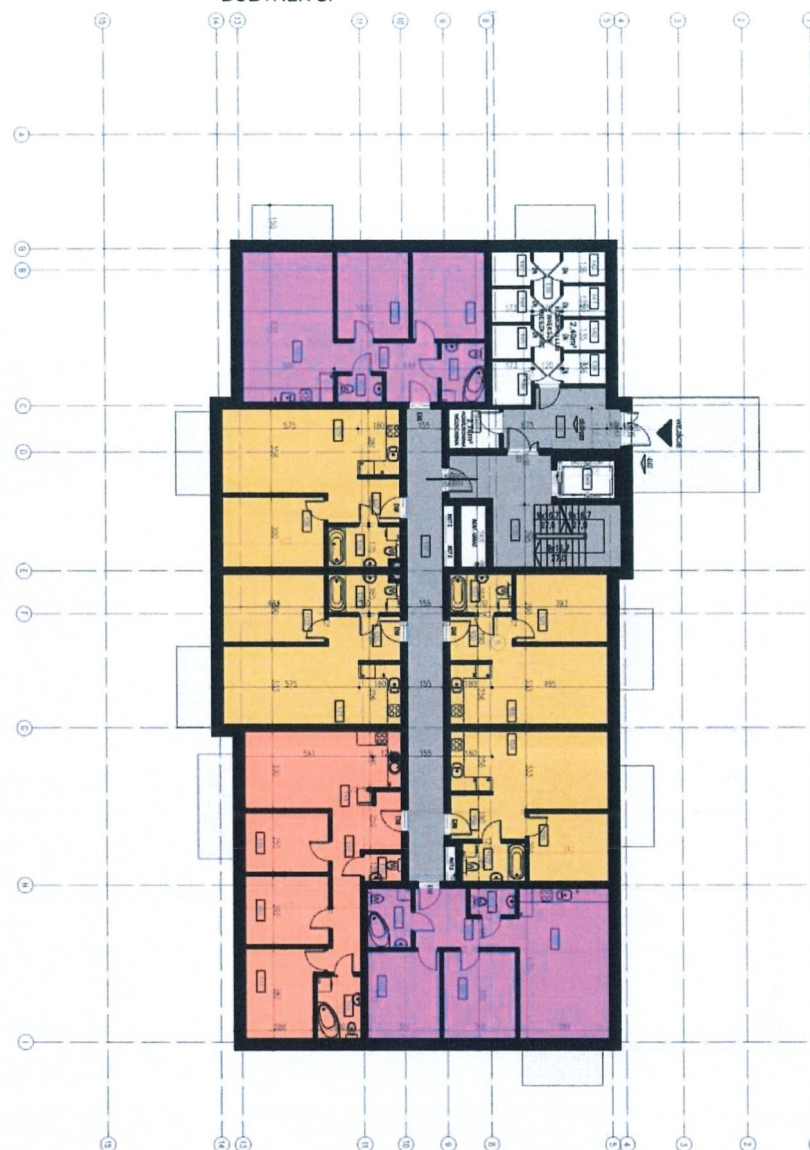
Typologia pomieszczeń

- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4

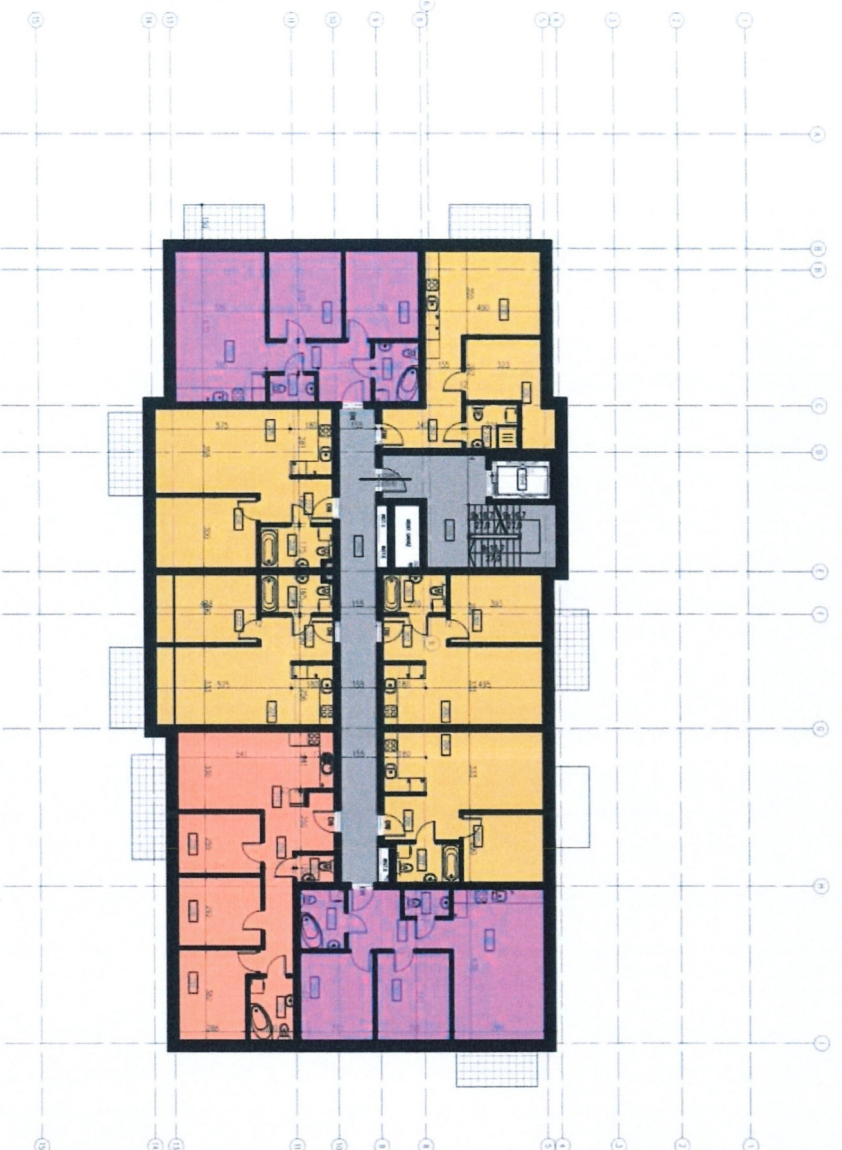
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK C1



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK C1



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK C1

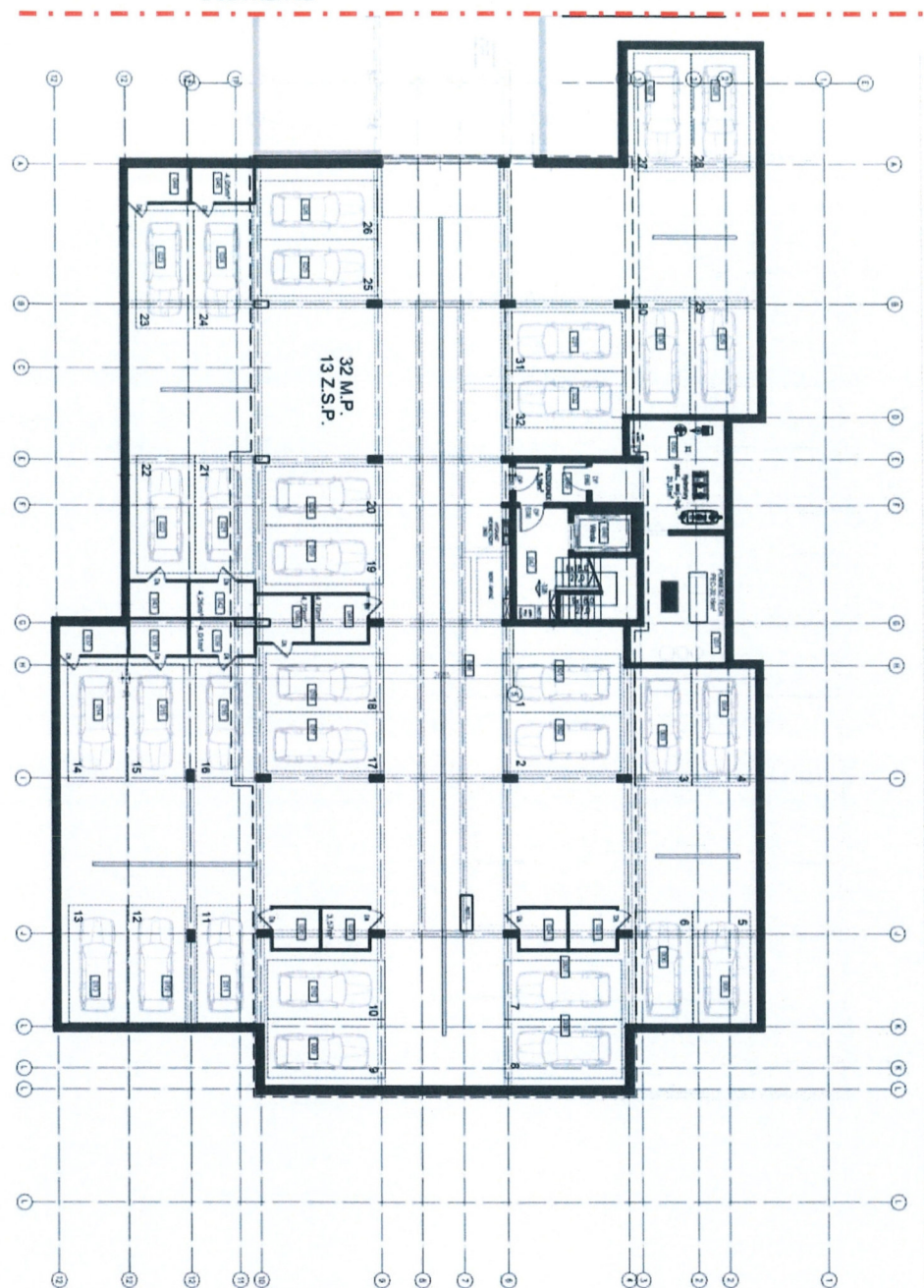


LEGENDA

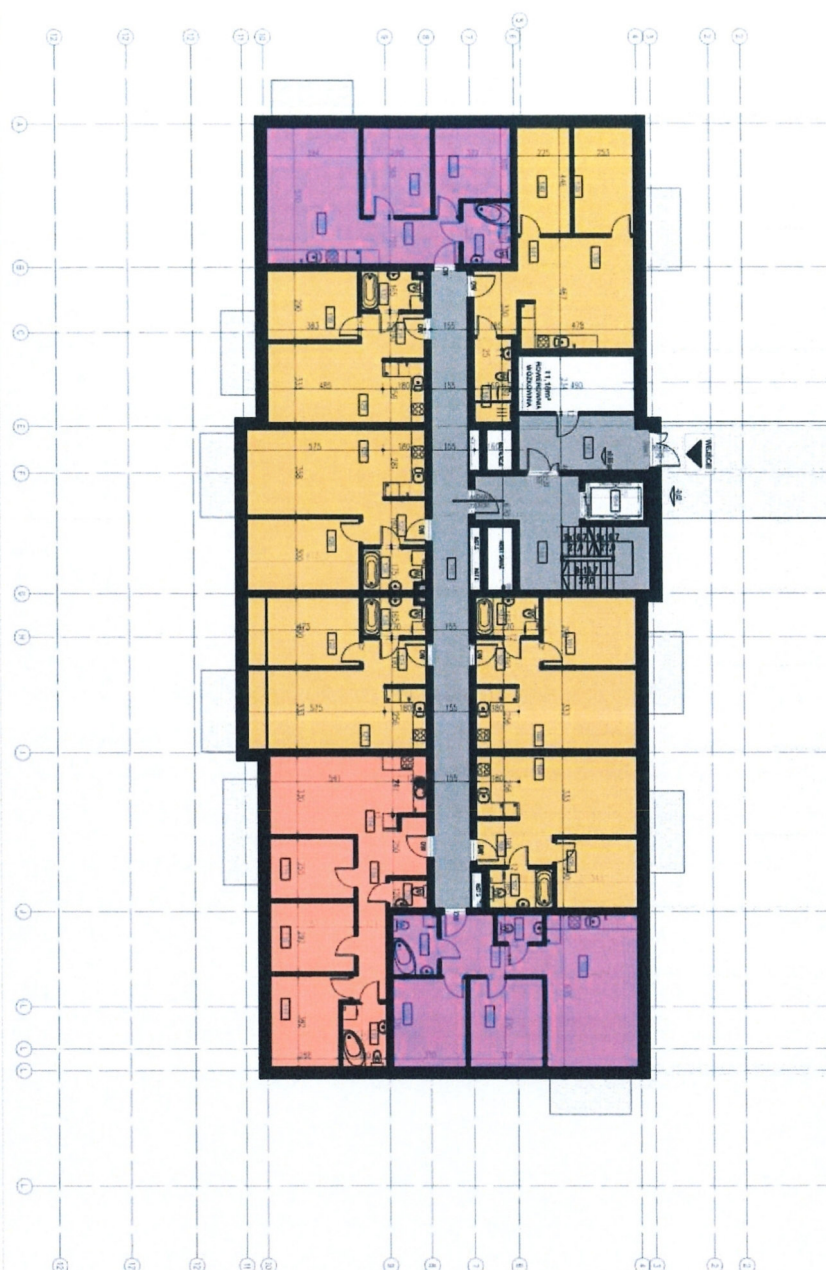
Typologia pomieszczeń

- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4

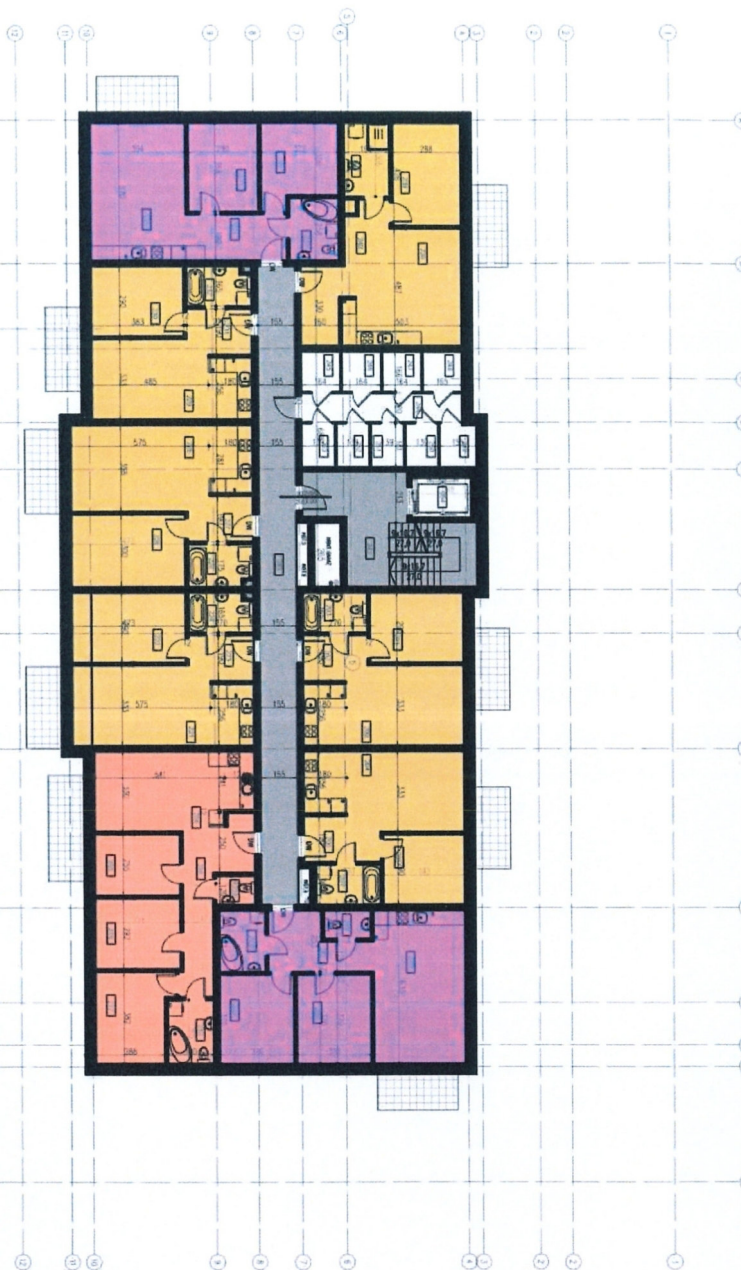
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK C2



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK C2



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK C2

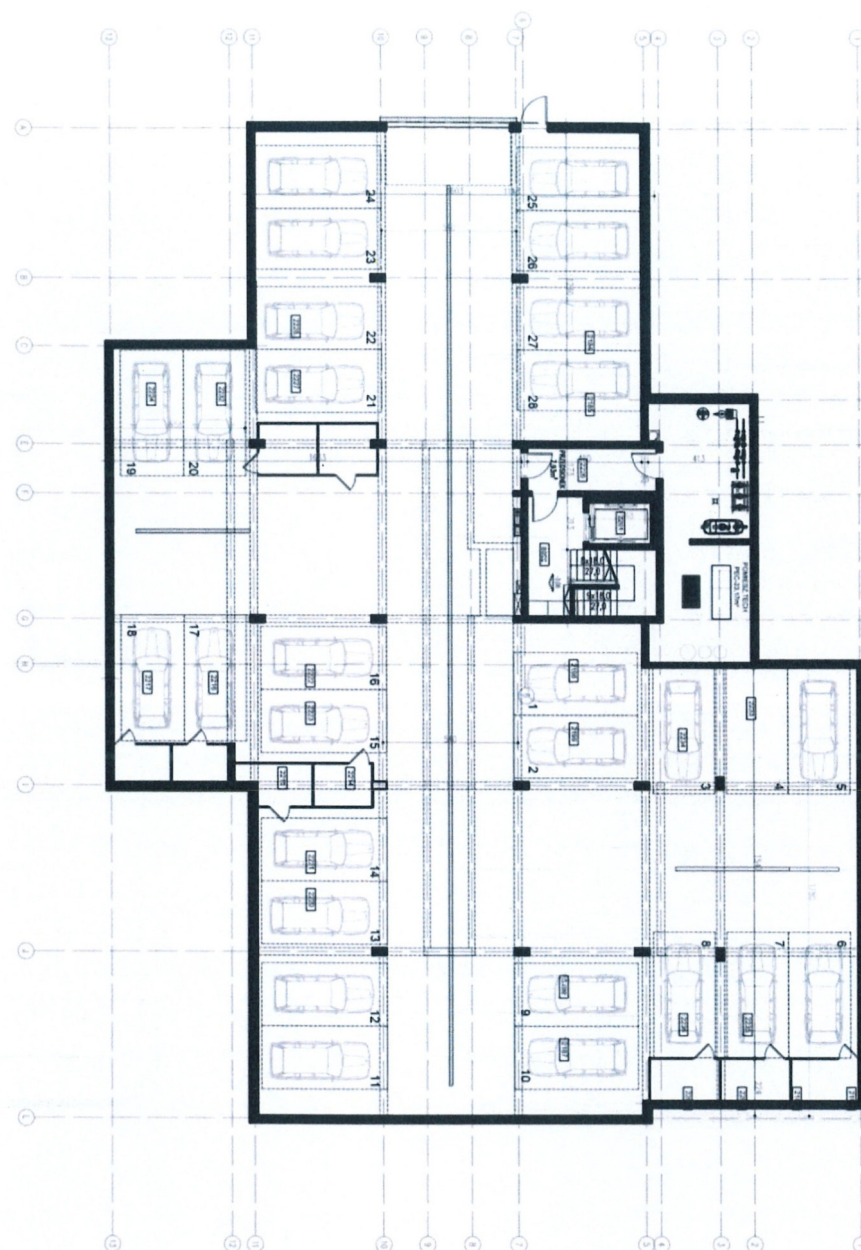


LEGENDA

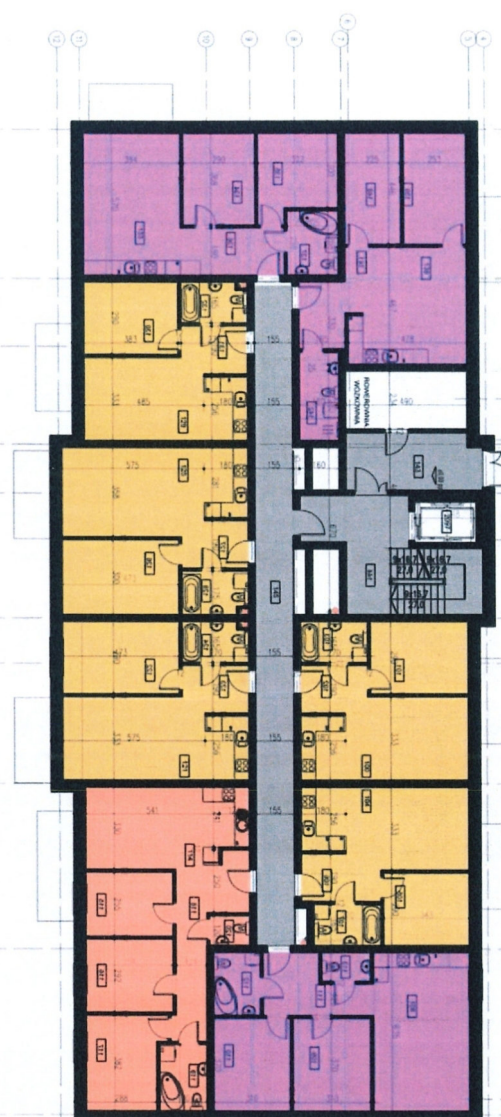
Typologia pomieszczeń

- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4

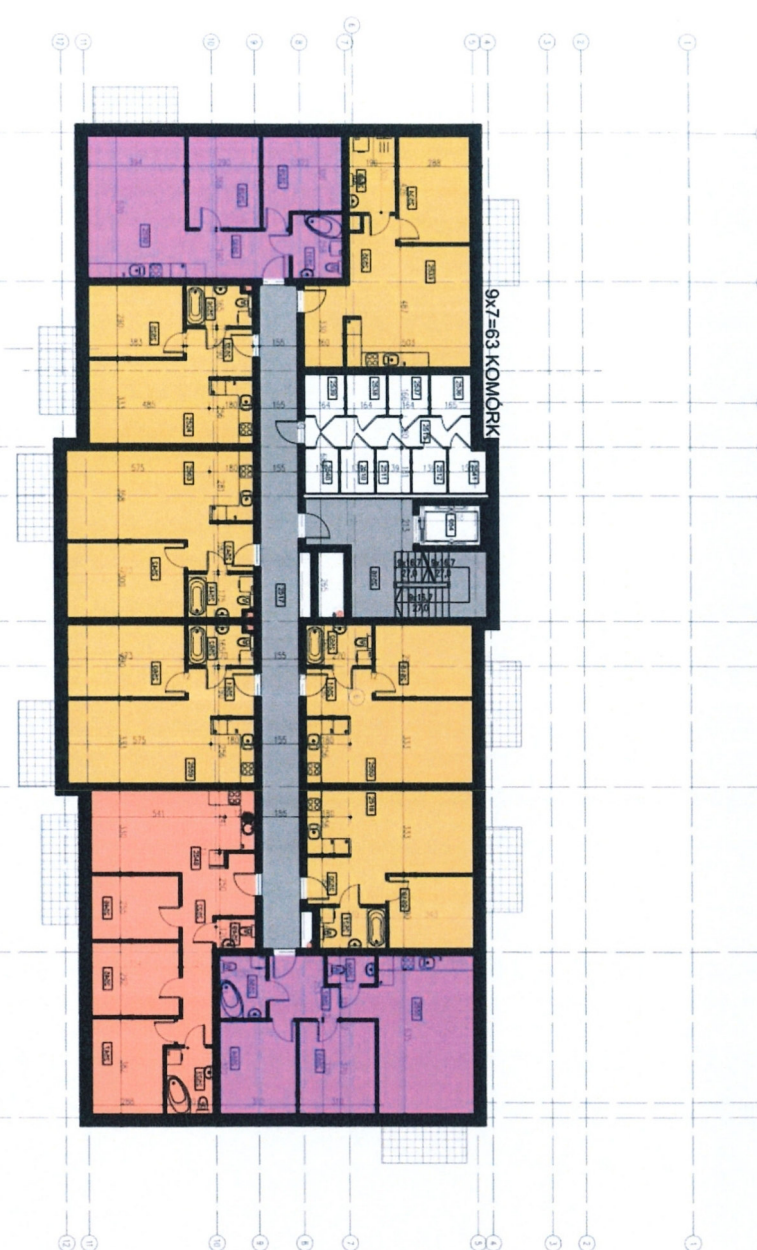
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK C3



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK C3



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK C3



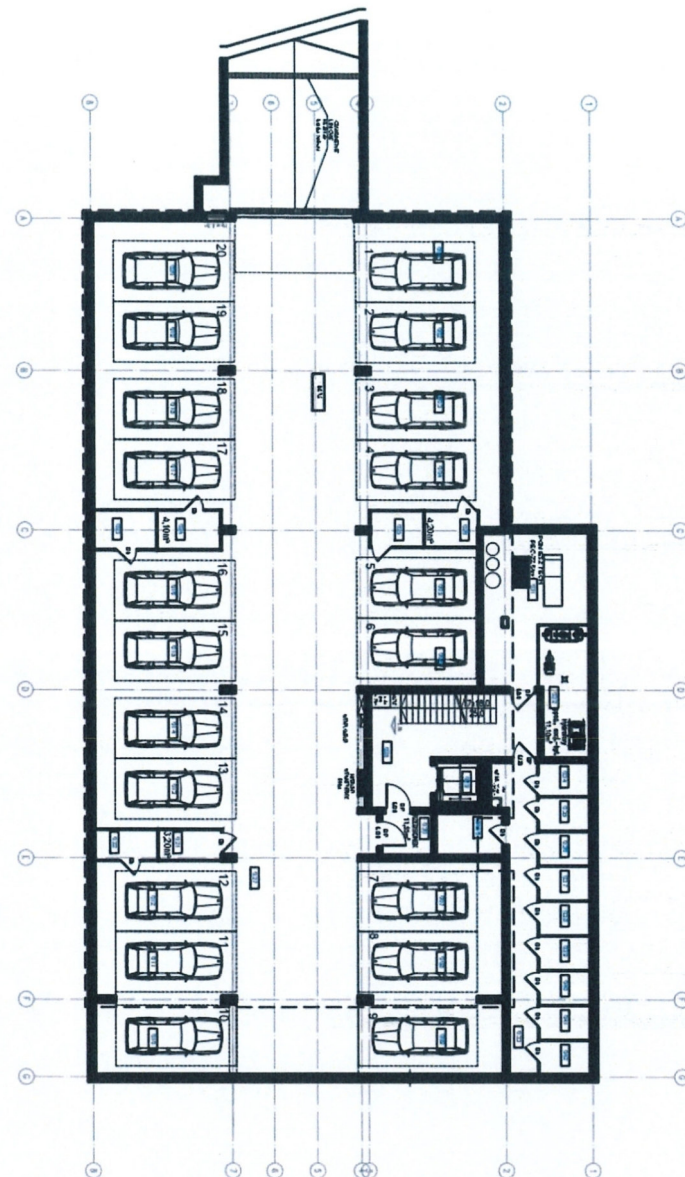
LEGENDA

Typologia pomieszczeń

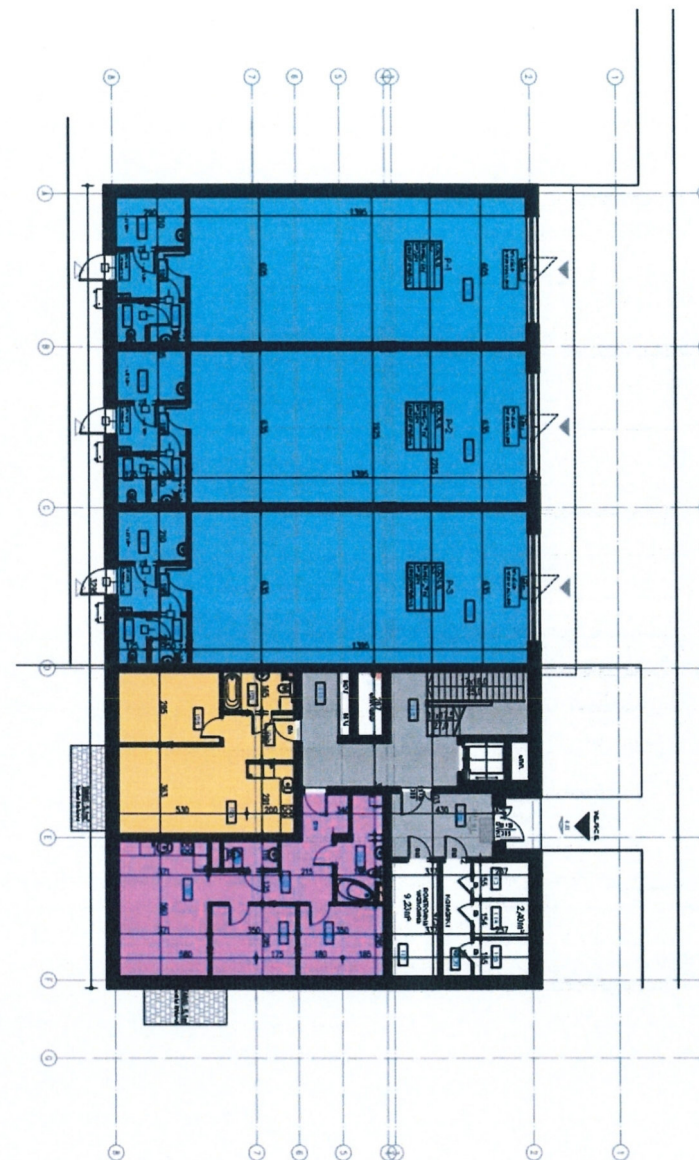
- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4

* kondygnacja 7 i 8 – apartamenty o większym metrażu

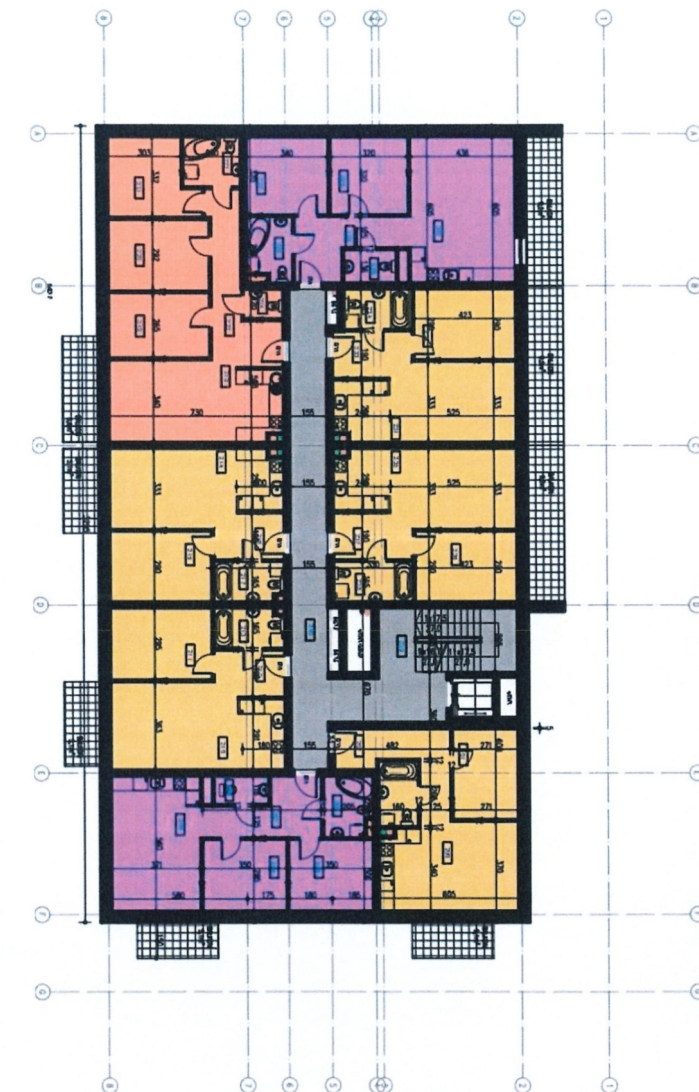
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK D1



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK D1



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK D1

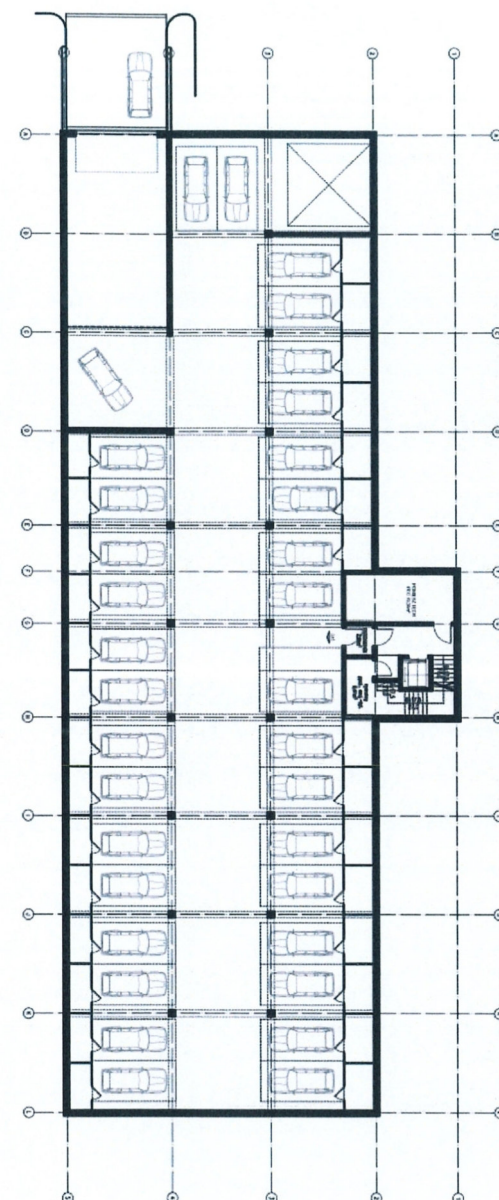


LEGENDA

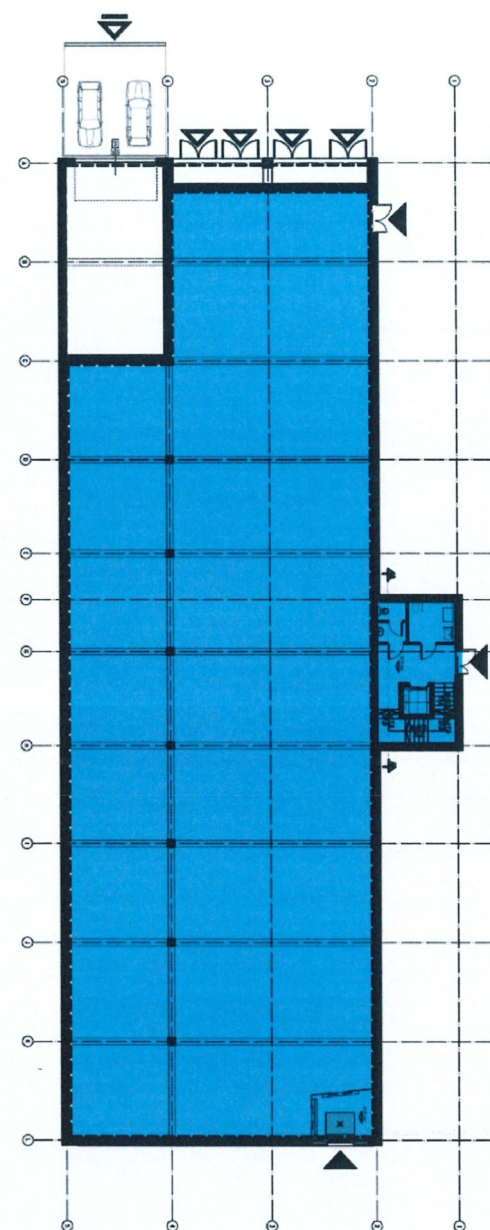
Typologia pomieszczeń

- komunikacja
- mieszkanie M2
- mieszkanie M3
- mieszkanie M4
- lokal handlowo-usługowy

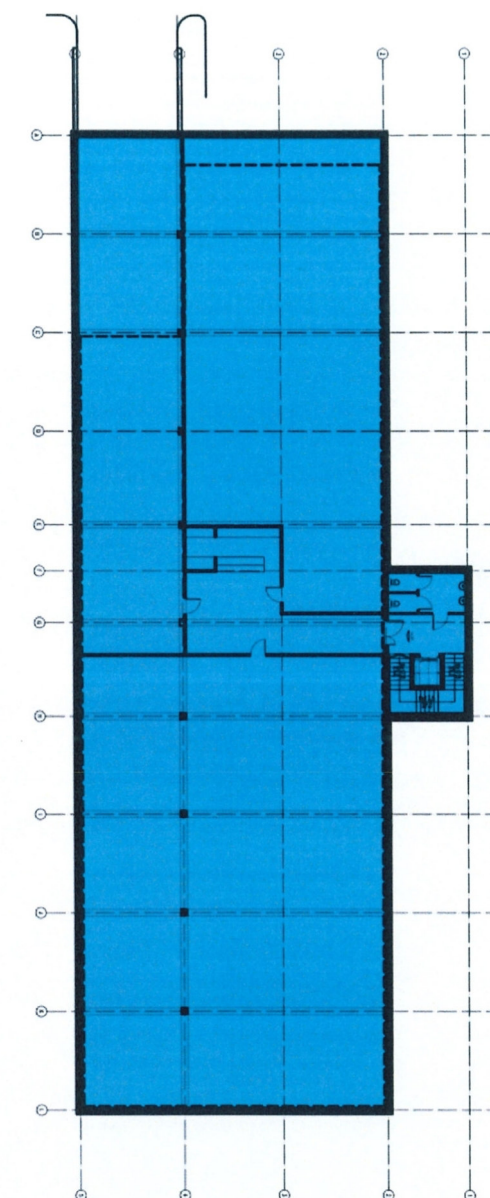
RZUT POZIOMU -1
 BUDYNEK



RZUT POZIOMU 0
 BUDYNEK U1



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
 BUDYNEK U1



LEGENDA

Typologia pomieszczeń

lokal handlowo-usługowy













NAZWA ETAPU	ETAP 1		ETAP 2		ETAP 3	ETAP 4			ETAP 5			SUMA
PARAMETRY TECHNICZNE PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW	A1	A2	A3	A4	B1	C1	C1 zjazd	C2	C3	D1	U1	
Liczba budynków	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	0 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	10 szt.
Szerokość (elewacji frontowej)	34 m	34 m	34 m	34 m	34 m	34 m	0 m	40 m	40 m	33 m	60 m	m
Długość	18 m	18 m	18 m	18 m	18 m	18 m	0 m	18 m	18 m	18 m	25 m	m
Wysokość	16,0 m	16,0 m	16,0 m	19,3 m	13,0 m	19,3 m	0,0 m	19,3 m	25,3 m	10,6 m	8,4 m	m
Kubatura	12 506 m ³	12 814 m ³	12 165 m ³	14 471 m ³	10 726 m ³	14 112 m ³	841 m ³	16 446 m ³	19 851 m ³	7 832 m ³	11 419 m ³	133 183 m ³
Liczba kondygnacji nadziemnych	5 szt.	5 szt.	5 szt.	6 szt.	4 szt.	6 szt.	0 szt.	6 szt.	8 szt.	3 szt.	2 szt.	szt.
Liczba kondygnacji podziemnych	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	szt.
Powierzchnia zabudowy	578 m ²	578 m ²	578 m ²	578 m ²	578 m ²	573 m ²	0 m ²	670 m ²	670 m ²	590 m ²	1 211 m ²	6 604 m ²
Powierzchnia całkowita suma	3 970 m ²	4 068 m ²	3 862 m ²	4 594 m ²	3 405 m ²	4 480 m ²	241 m ²	5 221 m ²	6 302 m ²	2 486 m ²	3 625 m ²	42 254 m ²
Powierzchnia całkowita nadziemna	2 890 m ²	2 890 m ²	2 890 m ²	3 468 m ²	2 312 m ²	3 438 m ²	0 m ²	4 021 m ²	5 360 m ²	1 769 m ²	2 422 m ²	31 460 m ²
Powierzchnia całkowita podziemna	1 080 m ²	1 178 m ²	972 m ²	1 126 m ²	1 093 m ²	1 042 m ²	241 m ²	1 200 m ²	942 m ²	717 m ²	1 203 m ²	10 794 m ²
Powierzchnia użytkowa suma	3 321 m ²	3 405 m ²	3 234 m ²	3 882 m ²	2 879 m ²	3 931 m ²	225 m ²	4 436 m ²	5 366 m ²	2 064 m ²	2 879 m ²	35 622 m ²
Powierzchnia użytkowa nadziemna	2 457 m ²	2 457 m ²	2 457 m ²	2 948 m ²	1 965 m ²	2 922 m ²	0 m ²	3 418 m ²	4 556 m ²	1 504 m ²	1 917 m ²	26 600 m ²
Powierzchnia użytkowa podziemna	864 m ²	948 m ²	778 m ²	935 m ²	914 m ²	1 009 m ²	225 m ²	1 018 m ²	810 m ²	560 m ²	962 m ²	9 023 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	2 017 m ²	2 017 m ²	2 017 m ²	2 429 m ²	1 606 m ²	2 429 m ²	0 m ²	2 690 m ²	3 380 m ²	946 m ²	0 m ²	19 532 m ²
Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	1 816 m ²	1 816 m ²	1 816 m ²	2 186 m ²	1 446 m ²	2 186 m ²	0 m ²	2 421 m ²	3 042 m ²	851 m ²	0 m ²	17 578 m ²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	2 017 m ²	2 017 m ²	2 017 m ²	2 429 m ²	1 606 m ²	2 429 m ²	0 m ²	2 690 m ²	3 380 m ²	946 m ²	0 m ²	19 532 m ²
Powierzchnia użytkowa usług PUU	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	300 m ²	2 096 m ²	2 396 m ²
Powierzchnia użytkowa tarasów np. 5,1m ² na mieszkanie	199 m ²	199 m ²	199 m ²	240 m ²	158 m ²	265 m ²	0 m ²	275 m ²	347 m ²	91 m ²	0 m ²	1 973 m ²
Liczba mieszkań	39 szt.	39 szt.	39 szt.	47 szt.	31 szt.	52 szt.	0 szt.	54 szt.	68 szt.	18 szt.	0 szt.	387 szt.
Średnia wielkość mieszkania	52 m ²	52 m ²	52 m ²	52 m ²	52 m ²	47 m ²	0 m ²	50 m ²	50 m ²	53 m ²	m ²	51 m ²
Minimalna liczba mieszkań	35 szt.	35 szt.	35 szt.	42 szt.	28 szt.	47 szt.	0 szt.	49 szt.	61 szt.	16 szt.	0 szt.	348 szt.
Maksymalna liczba mieszkań	39 szt.	39 szt.	39 szt.	47 szt.	31 szt.	52 szt.	0 szt.	54 szt.	68 szt.	18 szt.	0 szt.	387 szt.
Liczba miejsc postojowych podziemnych (z projektu)	27 szt.	32 szt.	26 szt.	30 szt.	30 szt.	28 szt.	6 szt.	32 szt.	28 szt.	20 szt.	33 szt.	292 szt.
Liczba miejsc postojowych naziemnych (z projektu) dla Etapu	74	szt.	58	szt.	30 szt.	103	szt.	80				345 szt.
Współczynnik ilości miejsc postojowych na mieszkanie	1,5 szt.	1,5 szt.	1,5 szt.	1,5 szt.	1,5 szt.	1,5 szt.	0,0 szt.	1,5 szt.	1,5 szt.	1,5 szt.	0,0 szt.	1,5 szt.
Planowana liczba mieszkańców (PUM/28m ² na mieszkańca)	72 os.	72 os.	72 os.	87 os.	57 os.	87 os.	0 os.	96 os.	121 os.	34 os.	0 os.	698 os.
Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym (min 7%)	5 os.	5 os.	5 os.	6 os.	4 os.	6 os.	0 os.	7 os.	8 os.	2 os.	0 os.	49 os.
Planowana liczba dzieci w wieku przedszkolnym (min 3,5%)	3 os.	3 os.	3 os.	3 os.	2 os.	3 os.	0 os.	3 os.	4 os.	1 os.	0 os.	24 os.
Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań PUM + PUU	1 816 m ²	1 816 m ²	1 816 m ²	2 186 m ²	1 446 m ²	2 186 m ²	0 m ²	2 421 m ²	3 042 m ²	1 151 m ²	2 096 m ²	19 974 m ²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań PUM + PUU	2 017 m ²	2 017 m ²	2 017 m ²	2 429 m ²	1 606 m ²	2 429 m ²	0 m ²	2 690 m ²	3 380 m ²	1 246 m ²	2 096 m ²	21 928 m ²